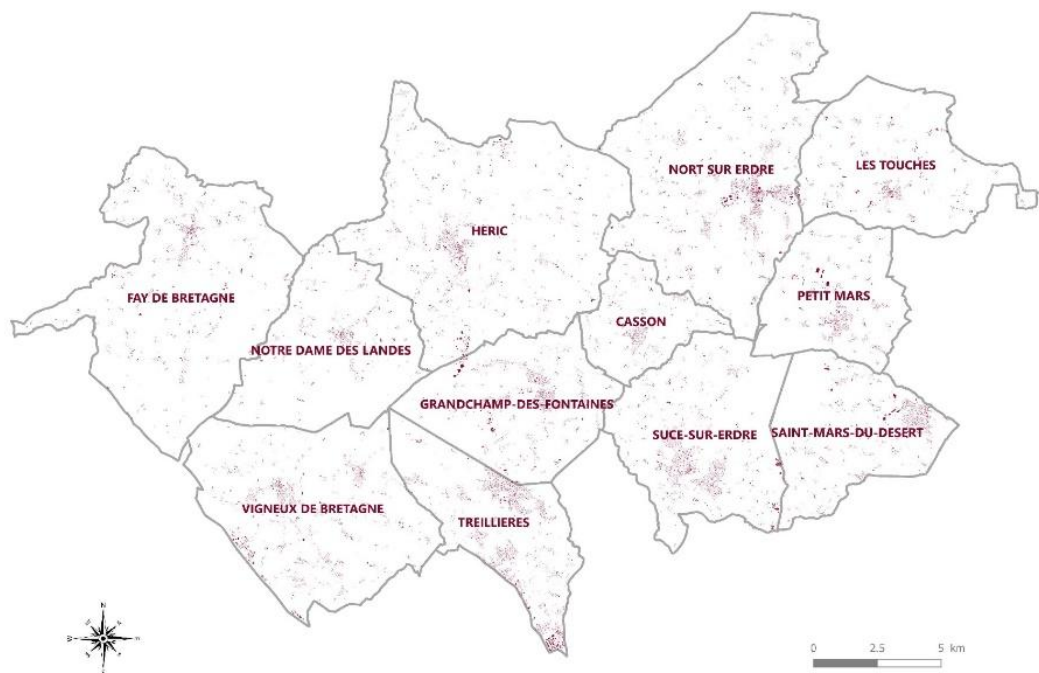


Plan local d'urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

RÈGLEMENT ÉCRIT



PIÈCE DU PLUi

4.1.

APPROUVE LE 18 DECEMBRE 2019
A JOUR DE LA REVISION ALLEE N°3
APPROUVEE LE 04/03/2026

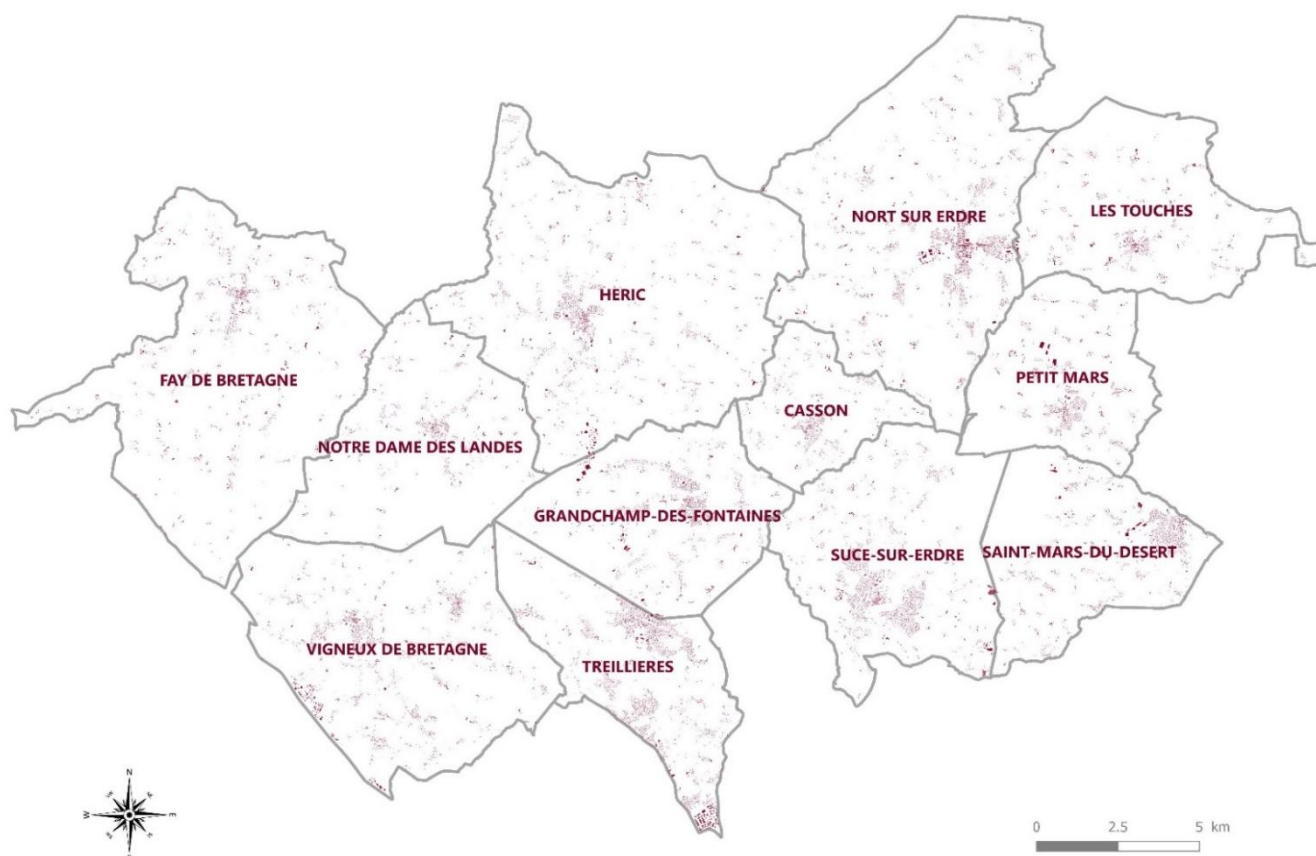
SOMMAIRE

1. Champ d'application du règlement du PLUi de la Communauté de Communes d'ERdre et Gesvres 4	
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
3. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME	10
4. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	11
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE 1 : LA ZONE Ua	13
CHAPITRE 2 : LA ZONE Ub	41
CHAPITRE 3 : LA ZONE Uc.....	70
CHAPITRE 4 : LA ZONE Uh	92
CHAPITRE 5 : LA ZONE UI	113
CHAPITRE 6 : LA ZONE Ut.....	126
CHAPITRE 7 : LA ZONE Ue	139
CHAPITRE 8 : LA ZONE Ug	158
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	169
CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU	170
CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUz	193
CHAPITRE 3 : LA ZONE 1AUl	213
CHAPITRE 5 : LA ZONE 1AUe	226
CHAPITRE 6 : LA ZONE 2AU	243
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	247
CHAPITRE 1 : LA ZONE A.....	248
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	277
CHAPITRE 1 : LA ZONE N	278
TITRE V – DISPOSITIONS PRÉCISANT DES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTES ZONES.....	298
CHAPITRE 1 : PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE DE PRÉSERVATION DU BÂTI PATRIMONIAL REPERE AU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE SUCE-SUR-ERDRE AU TITRE DU L 151-19 DU CU	299
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEUE ET AU PAYSAGE.....	307
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE	312
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES	313
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT ET AMÉNAGEMENT DE VOIRIE	317
CHAPITRE 6 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DES ARTICLES L151-11 ET L151-19.....	319

CHAPITRE 7 : LISTE DES VÉGÉTAUX	321
CHAPITRE 8 : PLAN DES ZAC.....	322
CHAPITRE 9 : DÉFINITIONS GÉNÉRALES	323
CHAPITRE 10 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	330

1. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLUi DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES

Le présent règlement écrit et ses annexes s'appliquent sur la totalité du territoire des 12 communes de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres.



Rappel de l'armature urbaine du PLUi :

>> A - Les pôles structurants

Grandchamp-des-Fontaines, Nort-sur-Erdre, Treillières

>> B - Les pôles intermédiaires

Héric, Saint-Mars-du-Désert, Sucé-sur-Erdre, Vigneux-de-Bretagne

>> C - Les pôles de proximité

Casson, Fay-de-Bretagne, Les Touches, Notre-Dame-des-Landes, Petit-Mars

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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 ZONES URBAINES**, qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- Article R151-18 du Code de l'Urbanisme -

Les zones constituant les zones urbaines sont les suivantes :

> **La zone Ua**, qui correspond au noyau historique des bourgs et villages. Elle est caractérisée par un tissu dense, une hauteur plus importante et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone. Elle comprend :

- **le secteur Uaa** où la hauteur maximale des constructions est moins élevée.
- **le secteur Uab** à l'intérieur duquel la hauteur maximale des constructions est plus élevée.
- **le secteur Uaz** correspond à la ZAC du cœur de ville de Sucé-sur-Erdre.

> **La zone Ub**, qui correspond aux extensions urbaines des bourgs et villages, principalement issues d'opérations d'ensembles.

- **le secteur Uba** correspond au village de la Ménardais à Treillières

- **le secteur Ubz** correspond aux ZAC

- **Ubz1**, ZAC de Vireloup à Treillières,
- **Ubz2**, ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne,
- **Ubz3**, la ZAC des Tannerettes à Notre-Dame-des-Landes.

> **La zone Uc**, qui correspond aux extensions urbaines à dominante résidentielle, principalement réalisées au coup par coup. Il s'agit de secteurs peu denses aux formes urbaines discontinues.

- **le secteur Uca** correspond au tissu pavillonnaire peu dense dans un environnement paysager à Sucé-sur-Erdre.

> **La zone Uh**, qui correspond aux hameaux constructibles du territoire.

> **La zone Ug**, qui correspond aux secteurs « gares » de Treillières et Nort-sur-Erdre.

> **La zone Ul**, qui correspond aux sites d'équipements d'intérêt collectif.

> **La zone Ue**, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques. Elle comprend :

- **le secteur Uea** qui correspond aux activités économiques insérées dans le tissu urbain.
- **le secteur Ueb** correspondant à la zone Sud de la Pancarte 3 à Nort-sur-Erdre.
- **le secteur Uec** qui correspond aux zones d'activités économiques à vocation commerciale.
- **le secteur Uez**, qui correspond aux ZAC des zones à vocation économique du territoire.

> **La zone Ut**, qui correspond aux sites accueillant des activités touristiques à Nort-sur-Erdre.

- **LES ZONES À URBANISER**, qui correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

- Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -

Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

> **La zone 1AU**, secteurs de développement de la CCEG à vocation d'habitat :

- **le secteur 1AUa**, qui correspond aux secteurs de développement des pôles structurants ;
- **le secteur 1AUb**, qui correspond aux secteurs de développement des pôles intermédiaires et des pôles de proximité et des villages.

> **La zone 1AUz** correspond aux secteurs de développement encadrés par une procédure de ZAC :

- **le secteur 1AUz1**, ZAC de Vireloup à Treillières,
- **le secteur 1AUz2**, ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne.

> **La zone 1AUI**, secteurs de développement des projets d'intérêt collectif.

> **La zone 1AUe** correspond aux secteurs à vocation économique.

Elle comprend :

- **le secteur 1AUez1**, correspondant au secteur Est de la ZAC de la Belle Etoile à vocation d'équipements publics, d'activités culturelles, ludiques ou de loisirs, hôtellerie, restauration et services.
- **le secteur 1AUez2**, correspondant au secteur Nord de la ZAC de la Belle Etoile à vocation d'activités artisanales, industrielles et tertiaires.

> **La zone 2AU** correspond aux secteurs suivants :

- **le secteur 2AU** : secteur de développement à vocation d'habitat à long terme.
- **le secteur 2AUe** : secteur à vocation économique à long terme.
- **le secteur 2AUez** : ZAC d'Erette Grand'Haie située à Grandchamp-des-Fontaines en bordure de l'axe Nantes-Rennes (RN 137).
- **le secteur 2AUI** : secteur de développement à vocation d'équipements collectifs à long terme.
- **le secteur 2AUn** : secteur de développement de Sucé-sur-Erdre et Grandchamp-des-Fontaines, à plus long terme (au-delà de l'échéance PLUi).

- **LES ZONES AGRICOLES**, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

– Article R151-22 du Code de l'Urbanisme –

Des secteurs ont été créés dans la zone agricole :

> **Le secteur A**, qui correspond aux espaces agricoles.

> **Le secteur Ab**, qui correspond aux espaces agricoles en bordure des bourgs, villages et zones économiques, où l'implantation de nouvelles constructions agricoles n'est pas autorisée.

> **Le secteur An**, qui correspond aux espaces à fort intérêt patrimonial et paysager

> **Le secteur Ad (STECAL)**, qui correspond aux espaces de stockage de déchets.

> **Le secteur AI (STECAL)**, qui correspond aux espaces agricoles réservés aux activités équestres, hippiques et canines.

- **Le secteur Ala (STECAL)** qui correspond aux pistes hippiques de Nort-sur-Erdre ;

> **Le secteur Ae (STECAL)** correspondant aux activités isolées en zone agricole.

- **Le secteur Aea (STECAL)** correspondant au projet d'accueil d'événementiels et d'hébergement

- **Le secteur Aeb (STECAL)** est destiné au développement d'un ensemble touristique avec la création d'activités de loisir, d'hébergements et d'accueils événementiels (réceptions, mariages, séminaires...)
- **Le secteur Aec (STECAL)** est destiné au développement d'un ensemble destiné à des hébergements touristiques composé notamment d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) et à l'accueil d'évènements (réceptions, séminaires, ...)
- **Le secteur Aed (STECAL)** correspond à une activité isolée en zone agricole nécessaire au fonctionnement du monde agricole.
- **Le secteur Aee (STECAL)** correspond au camping de la Pindière à Héric.
- **Le secteur Aef (STECAL)** correspondant au secteur de Land Rohan à Vigneux-de-Bretagne.

> **Le secteur Ahd (STECAL)** correspondant aux secteurs autorisant les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).

- **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

– Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

La zone N comprend plusieurs secteurs en zone naturelle :

- > **Le secteur N**, qui correspond aux espaces naturels ou forestiers.
- > **Le secteur Ns**, qui correspond aux espaces naturels ou forestiers à grande sensibilité environnementale (sites Natura 2000).
- > **Le secteur Nca (STECAL)**, qui correspond aux espaces destinés aux carrières et aux installations nécessaires qui y sont liées en zone naturelle.
- > **Les secteurs NI et Nlc (STECAL)**, qui correspond aux espaces destinés aux activités de loisirs de plein air.
- > **Le secteur Nla (STECAL)**, qui correspond aux espaces destinés aux campings.
- > **Le secteur Nlb (STECAL)** correspondant au camping de la Pindière à Héric.
- > **Le secteur Nlg (STECAL)**, qui correspond au secteur destiné à l'accueil d'un golf.
- > **Le secteur Np (STECAL)**, qui correspond aux grands ensembles patrimoniaux ayant une vocation touristique (châteaux, manoirs, etc.).
- > **Le secteur Ngv (STECAL)**, qui correspond aux espaces destinés aux aires d'accueil des gens du voyage.

- > **Le secteur Ntf (STECAL)**, qui correspond aux terrains familiaux.
- > **Le secteur Ne (STECAL)**, qui correspond aux maisons éclusières.

Pour les zones Ua, Ub, Uc, Uh uniquement (sauf mention contraire au sein des OAP sectorielles) :

Le règlement du PLUi s'oppose à ce que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (dernier alinéa de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme).

3. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

Les règles édictées par le PLUi sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLUi.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLUi et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

TRAVAUX D'ÉDIFICATION DE CLÔTURES

L'édification de clôtures est soumise à DÉCLARATION PRÉALABLE pour les communes du PLUi citées dans le tableau ci-dessous.

Le long des routes départementales et hors agglomération, une déclaration préalable est obligatoire pour toute opération de clôture ou à défaut est soumise à une autorisation de voirie, pour les communes citées dans le tableau ci-dessous.

TRAVAUX DE DÉMOLITION

Les travaux de démolition sont soumis à PERMIS DE DÉMOLIR pour les communes du PLUi citées dans le tableau ci-dessous.

Collectivités	Déclaration préalable pour les clôtures	Permis de démolir
Casson	X	X
Les Touches		X
Petit-Mars	X	X
Notre-Dame-des Landes	X	X
Fay-de-Bretagne	X	
Vigneux-de-Bretagne		
Héric	X	X
Saint-Mars-du-Désert	X	
Sucé-sur-Erdre	X	X
Grandchamp-des-Fontaines		X
Treillières		X pour les bâtiments identifiés en tant que petit patrimoine
Nort-sur-Erdre		X

4. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

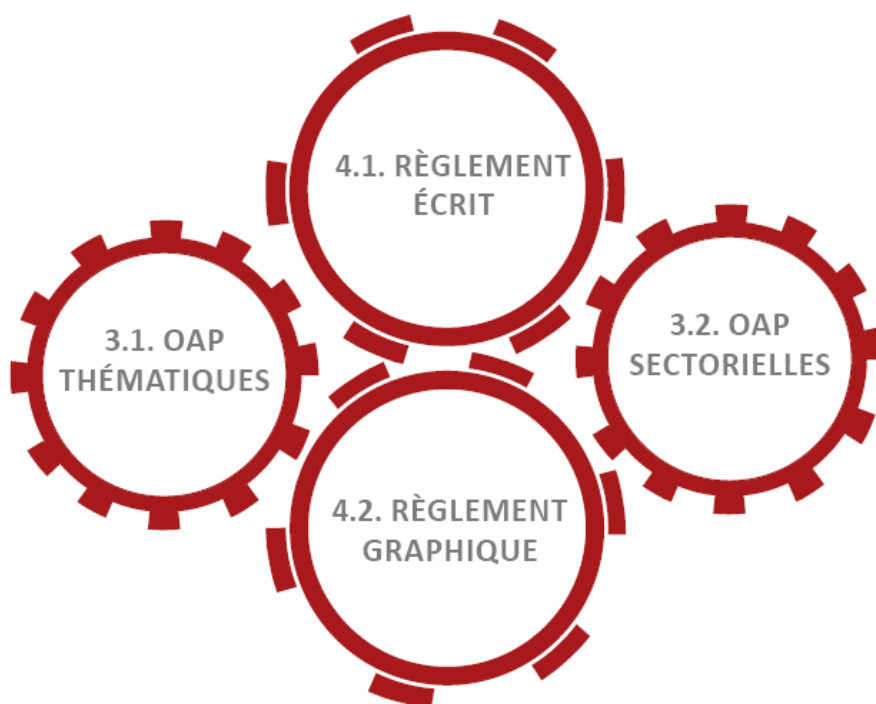
La procédure à suivre pour toute demande d'urbanisme ou de projets de travaux est détaillée comme suit :



- ✓ **Localiser la zone concernée** par la demande d'urbanisme sur le plan de zonage (PIÈCE 4.2.)
- ✓ **Lire les règles** de ladite zone dans le règlement écrit
- ✓ **Lire les prescriptions spécifiques aux éléments graphiques** (titre V du règlement PIÈCE 4.1.) si le terrain est concerné
- ✓ Dans toutes les situations, **respecter les servitudes d'utilité publiques** qui peuvent s'appliquer sur le site (PIÈCE 5.1.)
- ✓ Si le terrain du **projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, il faut se référer à la PIÈCE 3. du PLUi et appliquer les dispositions en plus de celles du règlement.

Les illustrations du règlement ont uniquement une vocation pédagogique et d'illustration des différentes règles.

Les pièces réglementaires du PLUi à prendre en compte dans mon projet



Mon projet doit être **compatible** aux orientations d'aménagement et de programmation



Mon projet doit être **conforme** aux règlements écrit et graphique

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE Ua

La **zone Ua** correspond au noyau historique, des bourgs et villages. Elle est caractérisée par un tissu dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.

Elle comprend 3 secteurs :

- **le secteur Uaa** à l'intérieur duquel la hauteur maximale des constructions est moins élevée.
- **le secteur Uab** à l'intérieur duquel la hauteur maximale des constructions est plus élevée.
- **le secteur Uaz** correspond à la ZAC du cœur de ville de Sucé-sur-Erdre.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE Ua

La création de la zone Ua poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres-bourgs ;
- Préserver la qualité patrimoniale des centres liée aux formes urbaines existantes ;
- Permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

La création du secteur Uaz poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les spécificités architecturales et multifonctionnelles du bourg de Sucé-sur-Erdre en cohérence avec la ZAC.

Le titre V, chapitre 2, dispositions relatives à la trame verte et bleu et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE Ua 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est avant tout la mixité fonctionnelle des centres-bourgs de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres. En effet, ces entités doivent pouvoir assurer une diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire, notamment grâce à la présence de commerces, équipements et services.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

HABITATION	
Logement Les annexes des constructions seront comprises intégralement dans la zone urbaine Dans les secteurs soumis à OAP et à opération d'aménagement d'ensemble, sont autorisées l'extension des habitations existantes ainsi que les annexes qui y sont liées.	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
V* Conditions : – L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; Pour la commune de Treillières, la création de nouveaux commerces est uniquement autorisée à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage. Les cellules commerciales situées en dehors de ce périmètre marchand peuvent bénéficier d'une extension dans la limite de 30% de la surface de vente par cellule commerciale, existante à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19.	
Restauration	V
Commerce de gros	V*
V* Condition : – Seule l'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19.	
Activités de services avec 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
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Lieux de culte	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
V* Condition : - seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher du volume existant à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19, sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel.	
Entrepôts	X
Bureau	V

	Ua
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
V* Conditions : – Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides. – Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Le stationnement des caravanes	X

En complément du tableau ci-dessus, sont également autorisés :

- Les aménagements nécessaires aux pontons et cales à bateaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et d'une bonne intégration dans le site.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Au sein du linéaire commercial souple, sont interdits en rez-de-chaussée sur rue, la destination Habitation. Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions actuelles et futures, ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au document graphique.

Au sein du linéaire commercial stricte, sont autorisées dans les rez-de-chaussée les sous destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hébergement hôtelier et touristique*. Y sont interdites en rez-de-chaussée sur rue les sous-destination *Activités de service où s'effectue d'accueil d'une clientèle, Bureaux, Logements, Equipements d'intérêt collectifs et Services publics*, et le stationnement (aérien, garage ou préau). Le changement de destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans ce linéaire.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour un local à l'arrière de la construction.

Dispositions relatives à la mixité sociale

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

Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de 10 logements et plus ou développant une surface de plancher supérieure à 600 m² dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI).

Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante pour déclencher la construction de logements sociaux.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE Ua 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

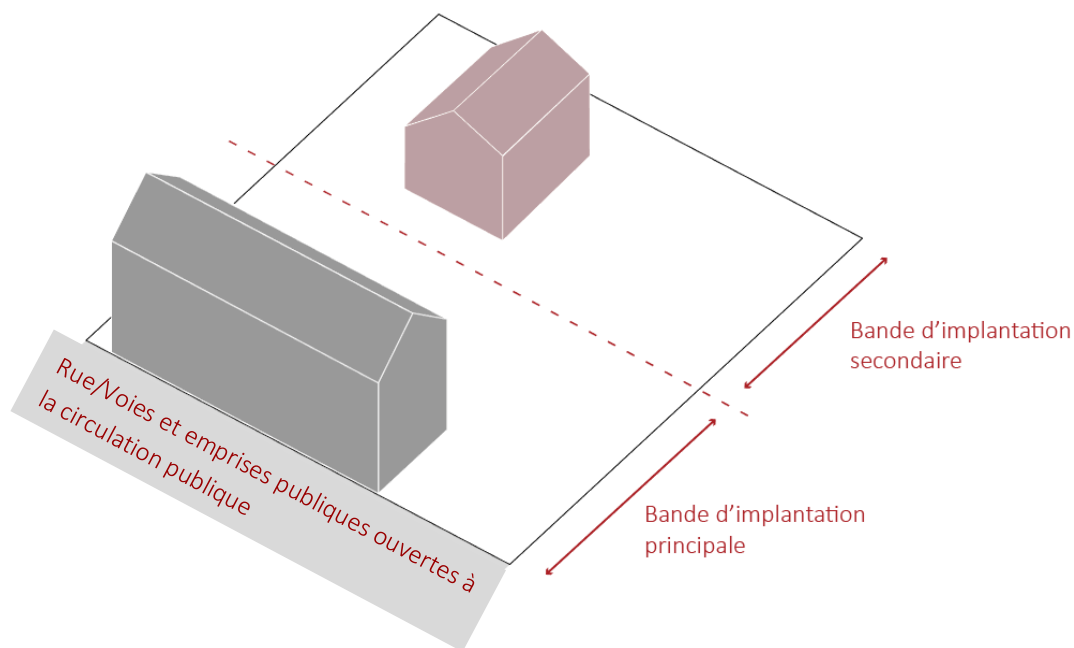
LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Caractérisés par des fronts bâtis, souvent continus, les centres constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

Dérogations

Du fait de leur caractère exceptionnel, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration du site.

Dans la zone Ua, à l'exception du secteur Uaz, le règlement distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire :



- La bande d'implantation dite « principale », d'une profondeur de 20 mètres. Elle est déclenchée soit par :
 - La limite d'emprise publique* ou de voie* existante ;
 - La limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ;
 - Le recul minimum imposé dans l'article « PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER ».

- La bande d'implantation dite « secondaire », au-delà de la bande d'implantation principale.

Les constructions doivent s'implanter en premier lieu dans la bande d'implantation principale. Pour qu'une construction puisse s'implanter dans la bande d'implantation secondaire, une construction, hors annexe, d'au moins 50 m² d'emprise au sol, doit être existante ou édictée simultanément dans la bande d'implantation principale.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

Les impasses, existantes et à créer, desservant moins de 5 logements ne déclenchent pas de bande d'implantation et sont considérées comme des limites séparatives et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».

Dans la bande d'implantation principale, le rez-de-chaussée des constructions principales s'implantent à l'alignement, sur au moins 70% de la limite sur emprise publique ou voie.

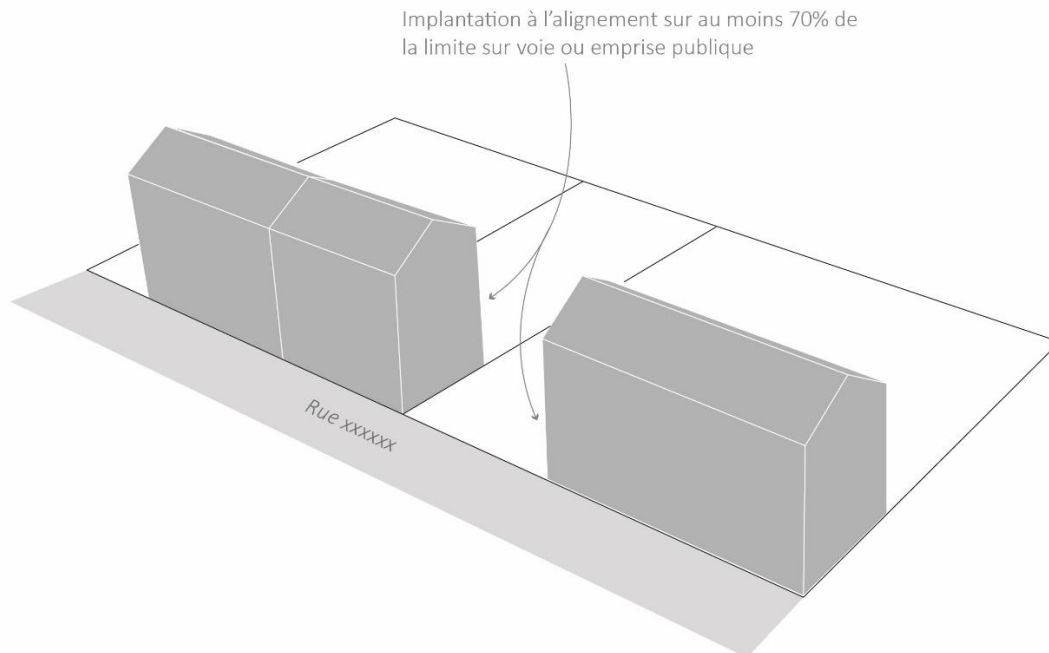


Figure 1_ Implantation des nouvelles constructions principales à l'alignement

Dans la mesure du possible, les annexes à l'habitation, hors celles à usage de stationnement et les piscines (margelles comprises) s'implantent en recul par rapport à la voie, à l'arrière de la construction principale, de manière à limiter leur perception depuis l'espace public.

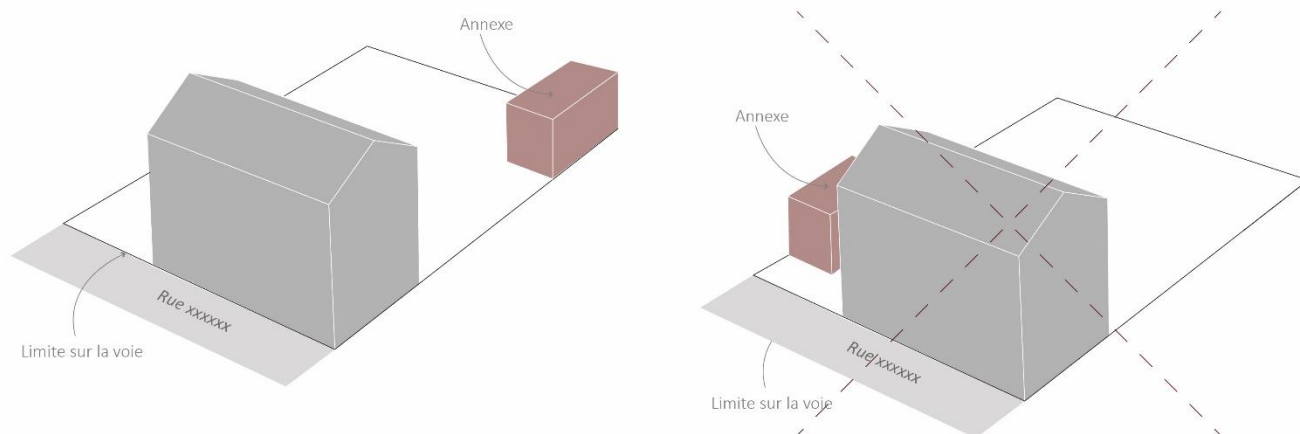


Figure 2_ Implantation des annexes, hors garage, par rapport à la voie (à gauche) et contre-exemple (à droite)

Un recul de 5 mètres doit être observé par rapport aux emprises des voies ferrées en service.

Dérogations pour les constructions principales

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

- *Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;*
- *Lorsqu'un retrait est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité ;*
- *Lorsque la continuité du bâti est assurée par un mur remarquable (mur en pierre) ;*
- *Dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations définies dans l'OAP en matière d'implantation. En l'absence d'OAP ou en l'absence de dispositions sur les implantations et la volumétrie dans l'OAP, les dispositions réglementaires du présent article s'appliquent.*
- *Si la largeur sur voie est inférieure à 3 mètres.*

Dérogations :

Une implantation différente pourra être autorisée dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- *Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;*

- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone Ua, à l'exception du secteur Uaz :

Dans la **bande d'implantation principale**, les constructions principales s'implantent sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 2 mètres.

Dans la **bande d'implantation secondaire**, les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

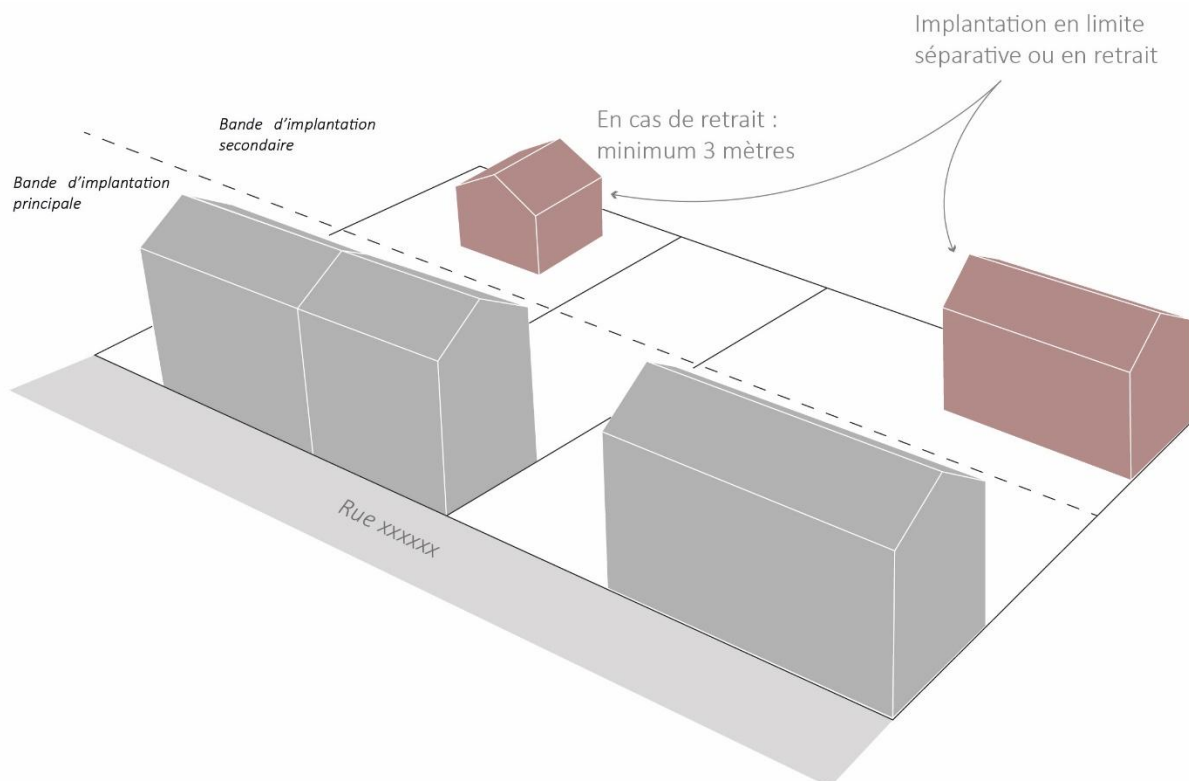


Figure 3_ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.

Dérogations

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

- Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.*
- Lorsque le secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant des dispositions différentes, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables.*

Peuvent être autorisées des implantations différentes, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, sur la même unité foncière, pour :

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation : la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques ;*
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

Dans le secteur Uaz

Les constructions doivent être édifiées soit :

- d'une limite à l'autre,
- à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3m.

Aucune règle d'implantation n'est prescrite sur l'îlot Pasteur, les principes de l'Orientation d'Aménagement devront être respectés.

Les annexes séparées doivent être édifiées :

- soit en limite(s),
- soit à distance des limites en respectant une marge de 1 m minimum.

Dérogations pour les constructions principales qui s'appliquent à toute la zone Ua

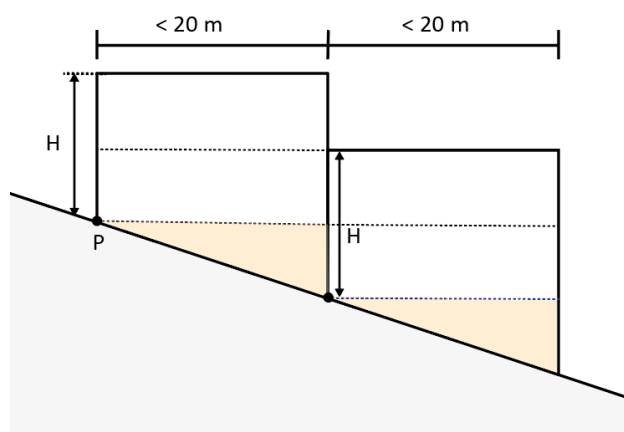
Des implantations différentes de celles visées au paragraphe précédent peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante repérée au titre de la protection du patrimoine ou est situé en continuité d'une séquence urbaine repérée au titre de la protection du patrimoine ;*
- En présence d'un élément repéré au titre de la protection du patrimoine tel que, mur de clôture, haie bocagère, arbre isolé ;*
- Dans le cadre d'un point de vue intéressant repéré pour la mise en valeur du patrimoine.*

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction, excepté dans le cas de bâtiments dont la façade excède 20 mètres. Dans ce cas, le point de référence s'applique par séquence de 20 mètres (au point le plus haut). La différence de niveau entre le côté haut et le côté bas de chaque section de 20 mètres ne peut excéder 1 niveau.

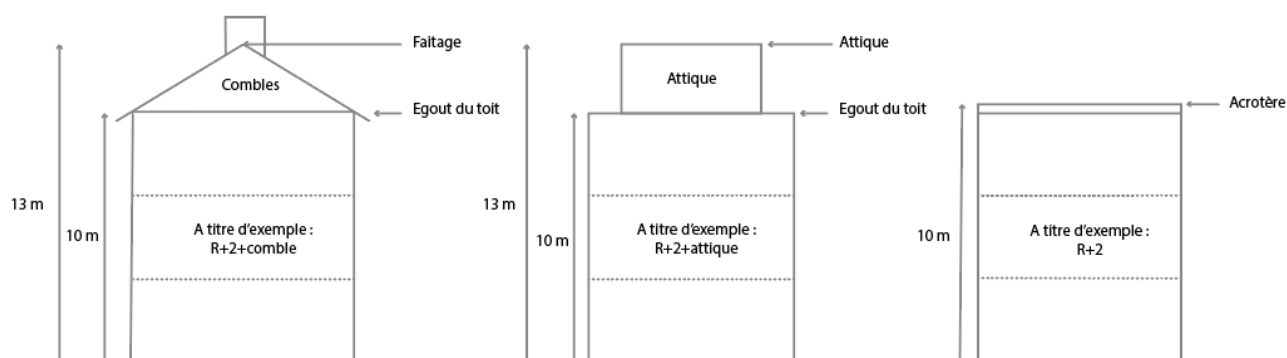


P = point le plus haut à partir duquel est calculée la hauteur

Lorsque le schéma et/ou la partie écrite d'une OAP sectorielle les précisent (pièce 3.2), les constructions doivent respecter les modalités de hauteur indiquées dans l'OAP.

Dans la zone Ua, à l'exception des secteurs Uaa et Uab et Uaz :

Dans la bande d'implantation principale de 20 mètres, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 13 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).



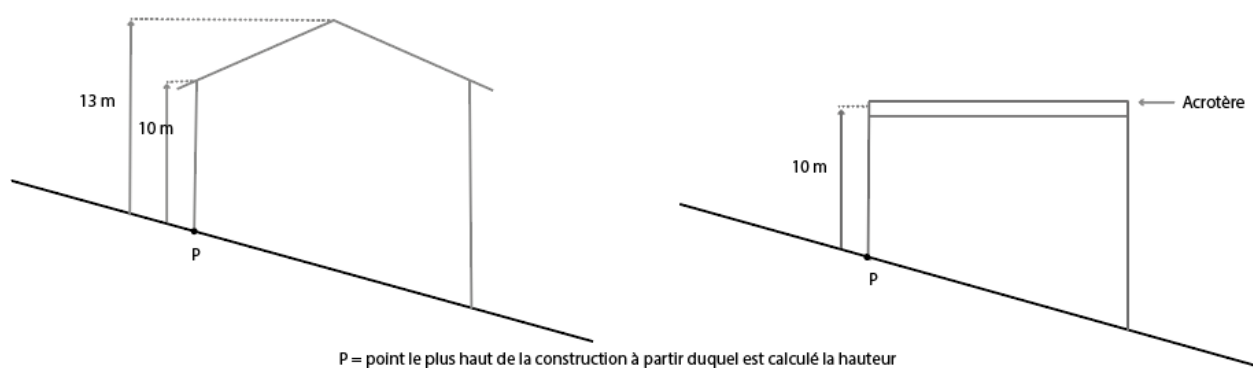


Figure 4_ Hauteur maximale autorisée dans la zone UA

Dans la bande d'implantation secondaire, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 10 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

Pour la commune de Nort-sur-Erdre, la hauteur des constructions principales pourra être la même pour les bandes principales et secondaires si la surface de plancher est supérieure à 200 m² pour une construction.

Dans le secteur Uaa :

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 10 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

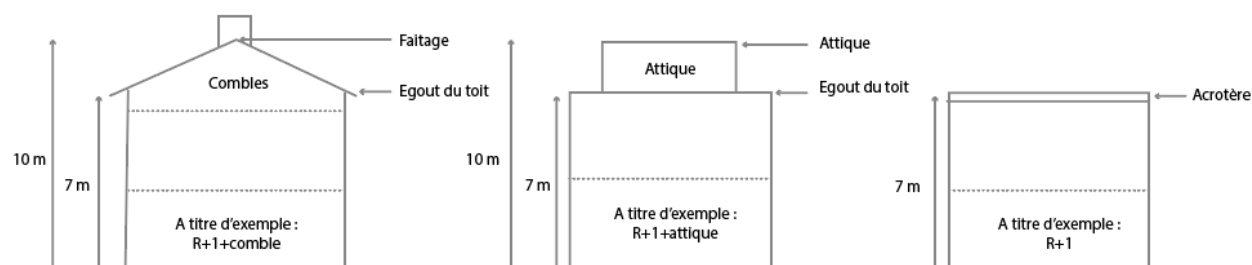


Figure 5_ Hauteur maximale autorisée dans le secteur Uaa

Dans le secteur Uab :

La hauteur des constructions principales est limitée à 13 m à l'égout et 16 m au point le plus haut.

Dans le secteur Uaz :

La hauteur des constructions ne peut excéder R+2+ comble ou attique maximum excepté si les orientations de l'OAP dérogent à cette règle.

Aucune règle de hauteur n'est prescrite sur l'îlot Pasteur, les principes de l'Orientation d'Aménagement devront être respectés.

Les toitures terrasses accessibles sont autorisées.

Dans l'ensemble de la zone Ua :

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Sur la limite séparative, la hauteur totale des constructions annexes ne peut pas excéder 3,50 mètres.

Règles alternatives

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

Peut être autorisé un dépassement au-dessus de la hauteur maximale autorisée pour :

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.
- L'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction.

ARTICLE Ua 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les objectifs des dispositions réglementaires ci-après sont :

- Préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant.

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP cadre de vie.

Le bâti patrimonial repéré au plan de zonage – bâti remarquable / bâti intéressant et bâti secondaire – devront respecter les prescriptions du Titre V - Chapitre 1.

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

Les constructions principales et leurs annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

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

Règles alternatives

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

TOITURES

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Les tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles ou pour tenir compte de l'environnement bâti existant. Dans ce cas, la pente des versants principaux est de 30° maximum.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de réalisation de projet de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, au sens de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, des toitures aux pentes et matériaux différents peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc., de manière à les dissimuler.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs non opaques et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :

- Les clôtures (hors soubassement de 25 cm maximum) d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits.
- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.

En limite séparative, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ou d'assurer une continuité avec une clôture qualitative voisine ;*
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement). Dans ce cas, le niveau de référence sera le point le plus haut.*
- Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.*

ARTICLE Ua 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;

Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;

Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;

Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

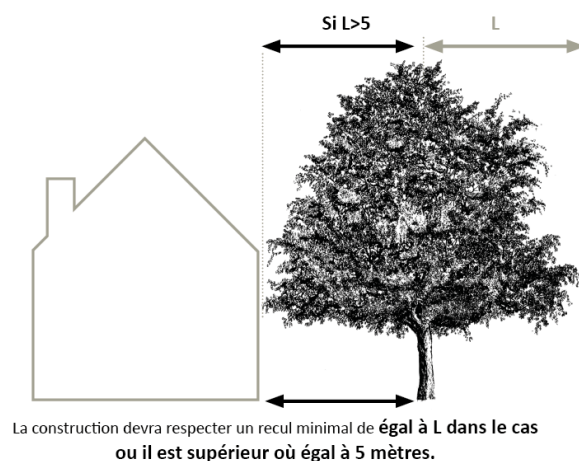
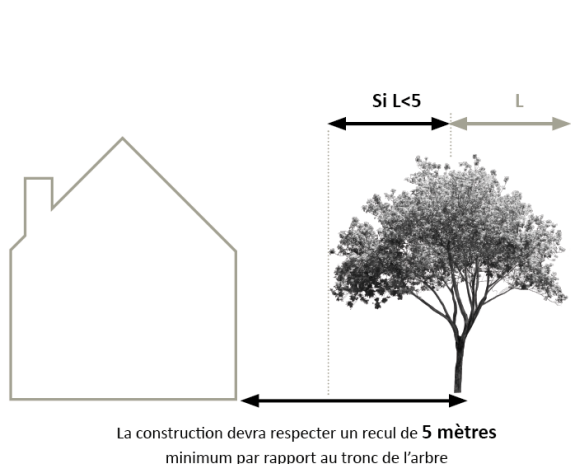
Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction principale ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.

Lorsque leur conservation n'est pas possible, ils doivent être compensés par des **plantations d'essences choisies dans la liste présentée au Titre V, chapitre 7, et de valeur équivalente**.

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



Les espèces locales présentées au Titre V, chapitre 7 doivent être privilégiées.

Traitement des aires de stationnement :

Les **aires de stationnement mutualisées, non couvertes**, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Ces aires doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum, en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- Les essences sont choisies en accord avec la liste d'essence préconisée présentées au Titre V, chapitre 7 et en prenant en compte la spécificité de la présence de stationnement (port, ombrage, contraintes racinaires, ...) ;
- Les arbres sont plantés en pleine terre ou dans des fosses de plantation d'au moins 6 m³. On privilégiera les plantations en fosses continues et non en fosses unitaire ;
- Le tronc de l'arbre doit être situé au moins à 0,80m de toute limite minérale.

Les **places de stationnement extérieures privatives** doivent être réalisées en revêtements perméables, sauf s'il est justifié d'une impossibilité technique liée au respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Ua 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Lorsque le schéma et/ou la partie écrite des OAP le précisent (pièce 3.2), les constructions et aménagements doivent respecter les modalités de stationnement indiquées dans l'OAP.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un périmètre de 100 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour toute opération de 15 logements et plus, sauf en cas d'impossibilité technique, au moins la moitié des stationnements sera réalisée en ouvrage ou intégré dans un volume bâti.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logement	– Pour les communes de Nort-sur-Erdre, Vigneux-de-Bretagne et Sucé-sur-Erdre : 1 place par logement – Pour les autres communes : 1 place par tranche commencée de 45 m² de surface de plancher (ne s'applique pas aux extensions) ainsi qu'1 place visiteur pour 3 logements
Logement locatif social	1 place par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche commencée de 100 m ² de surface de vente. Exonération en dessous de 100 m ² de surface de vente
Restauration	1 place par tranche commencée de 10 m ² de salle de restauration Au sein des linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique : 1 place par tranche commencée de 100 m ² de surface de restauration. Exonération en dessous de 100 m ² de surface de restauration
Commerce de gros	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de vente
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher Au sein des linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique : 1 place par tranche commencée de 100 m ² de surface de vente. Exonération en dessous de 100 m ² de surface de vente.
Hôtels	1 place par chambre
Autre hébergement touristique	1 place par chambre
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.

Concernant le stationnement des cycles :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements, soit une surface minimum de 3 m² hors espaces de dégagement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements par tranche commencée de 200 m² de surface de plancher :

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

Les bâtiments d'intérêt collectif devront prévoir le stationnement des vélos en fonction du besoin.

Les bâtiments accueillant un service public devront prévoir un nombre d'emplacements correspondant :

- pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements), devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE Ua 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

La largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

VOIE DE CIRCULATION

En lien avec les ruelles identifiées sur le plan de zonage comme « ruelle ou chemin intéressant à préserver », aucun nouvel accès ne sera autorisé sur ces voies. Pour les « séquences urbaines intéressantes », il sera demandé un maintien du rythme de la séquence par le maintien des façades existantes ou leur construction.

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les nouvelles voies de circulation devront présenter une largeur minimale de 3 mètres pour les voies en sens unique et 5 mètres pour les voies en double sens sauf dispositions spécifiques inscrites au sein des Orientations d'Aménagement et de programmation.

Les circulations douces (cheminements piétons et cyclables) devront être prises en compte dans toute création de voie nouvelle de façon à permettre des cheminements piétons et cycles sécurisés.

Pour les opérations de moins de 10 logements, les circulations douces pourront être aménagées en voie partagée.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 2 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE Ua 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Assainissement – Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 2 : LA ZONE Ub

La **zone Ub** correspond aux extensions urbaines des bourgs et villages, principalement issues d'opération d'ensemble.

- le **secteur Uba** correspond au village de la Ménardais à Treillières ;

- le **secteur Ubz** correspond aux ZAC :

- **Ubz1**, ZAC de Vireloup à Treillières,
- **Ubz2**, ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne,
- **Ubz3**, la ZAC des Tannerettes à Notre-Dame-des-Landes.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE Ub

La création de la zone Ub poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre et encourager la densification de ces espaces au regard de l'existant ;
- Conserver des espaces de respiration au sein du tissu et des connexions avec le centre et les équipements ;
- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité.

Le titre V, chapitre 2, dispositions relatives à la trame verte et bleu et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE Ub 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

Dans les périmètres de protection rapprochée 1 de la servitude d'utilité publique du captage du Plessis Pas Brunet, sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

	Ub, Uba, Ubz2 et Ubz3	Ubz1
HABITATION		
Logement	V	V*
Les annexes des constructions seront comprises intégralement dans la zone urbaine. Dans les secteurs soumis à OAP et à opération d'aménagement d'ensemble, sont autorisées l'extension des habitations existantes ainsi que les annexes qui y sont liées. V* Conditions : - Les annexes indépendantes autres que celles identifiées aux plans de secteur sont interdites. - Les locaux à usage de rangements extérieurs (locaux cycles) devront être d'une écriture compatible avec le projet architectural et paysager. - Les piscines sont autorisées à condition que l'aire de l'équipement fasse l'objet d'une intégration particulière en continuité de la construction qui la dessert.		
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	X
V* Conditions : – L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; Pour la commune de Treillières, la création de nouveaux commerces est uniquement autorisée à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage. Les cellules commerciales situées en dehors de ce périmètre marchand peuvent bénéficier d'une extension dans la limite de 30% de la surface de vente par cellule commerciale, existante à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19.		
Restauration	V	X
Commerce de gros	V*	X
V*Condition : Seule l'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19.		
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	V*	V*
V*Condition : Sous réserve d'être compatible avec l'habitat.		
Hôtels	V	X
Autres hébergements touristiques	V	X
Cinéma	V	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V

	Ub, Uba, Ubz2 et Ubz3	Ubz1
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
Lieux de culte	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	X
V*Condition : - seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher du volume existant à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19, sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel.		
Entrepôts	X	X
Bureau	V	X
Centre de congrès et d'exposition	V	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V**
V* Conditions : - Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides. - Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel. V**Condition : - Ils sont directement liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales, à des travaux de construction ou d'aménagement public urbain.		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
Le stationnement des caravanes	X	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité sociale

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

Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de 10 logements et plus ou développant une surface de plancher supérieure à 600 m² dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI).

Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante pour déclencher la construction de logements sociaux.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE Ub 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

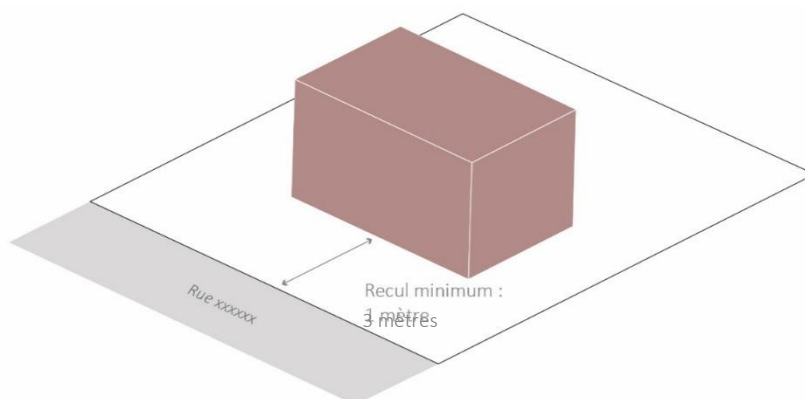
Les règles de cet article « IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

Dans tous les secteurs en dehors des prescriptions graphiques particulières, les constructions principales, s'implantent en recul de 3 mètres minimum.

Figure 6_ Implantation des nouvelles constructions par rapport à l'alignement



Dans les secteurs concernés par l'ancienne emprise ferroviaire ayant une vocation de voie verte structurante, les constructions principales et les annexes (sauf les annexes légères sans fondation), s'implanteront en recul de 10 mètres par rapport à ladite emprise ferroviaire.

Un recul de 5 mètres doit être observé par rapport aux emprises des voies ferrées en service.

En zone Uba, des implantations différentes sont inscrites au plan de zonage et permettent des alignements des constructions par rapport aux voies et emprise publiques.

En zones Ub et Uba, les annexes, garages (accolés ou non) et les piscines (margelles comprises) s'implantent en recul de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux préaux à usage de stationnements ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement (sans création de façade à l'alignement) ou à 5 mètres minimum.

Déroations pour les constructions principales

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

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;*
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*
- Dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations définies dans l'OAP en matière d'implantation. En l'absence d'OAP ou en l'absence de dispositions sur les implantations et la volumétrie dans l'OAP, les dispositions réglementaires du présent article s'appliquent.*

Une implantation différente pourra être autorisée dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;*
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.*
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

- **dans le secteur Ubz1** correspondant à la ZAC de Vireloup à Treillières, les constructions principales devront respecter les reculs imposés aux plans annexés au règlement du PLUi.
- **dans le secteur Ubz2** correspondant à la ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne, les constructions principales devront respecter les implantations imposées au plan annexé au règlement du PLUi.
- **dans le secteur Ubz3** correspondant à la ZAC des Tannerettes à Notre-Dame-des-Landes, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 2 mètres.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zones Ub et Uba :

Les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.

Déroptions :

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- *Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*
- *Lorsque le secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant des dispositions différentes, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables.*

*Peuvent être autorisées des implantations différentes, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, **sur la même unité foncière**, pour :*

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2ans à la date de dépôt de la demande de dérogation : la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques ;*
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

- **dans le secteur Ubz1** correspondant à la ZAC de Vireloup à Treillières, les constructions principales, les annexes et les piscines devront respecter les reculs imposés aux plans annexés au règlement du PLUi.

- **dans le secteur Ubz2** correspondant à la ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne, les constructions principales et les annexes devront respecter les implantations imposées au plan annexé au règlement du PLUi. En cas d'une implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres.

Pour les annexes, en l'absence d'indication sur le plan annexé au règlement du PLUi, elles devront s'implanter en retrait de 1,50 mètres.

- **dans le secteur Ubz3** correspondant à la ZAC des Tannerettes à Notre-Dame-des-Landes, les constructions principales peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 2 mètres. Les annexes seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 m.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la surface totale de l'unité foncière à l'intérieur de la zone.

Dérogations :

Cette emprise au sol peut être dépassée dans les cas suivants :

- Pour les unités foncières ayant déjà atteint une emprise au sol de 40% à la date d'approbation du PLUi du 18/12/19, il sera autorisé la création d'extensions des bâtiments à usage d'habitation et/ou d'annexes dans la limite de 60m² d'emprise au sol, sans toutefois dépasser 50% d'emprise au sol maximum ;*
- Dans le cas d'une majoration d'emprise au sol de 5% pour les programmes de logements comportant des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat).*

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs suivants :

- **dans le secteur Uba**, l'emprise au sol totale des constructions à l'intérieur de la zone est limitée à 25% de la surface totale de l'unité foncière. Pour les unités foncières ayant déjà atteint une emprise au sol de 25% à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19, il sera autorisé un dépassement maximal de l'emprise au sol de 10% de l'unité foncière.

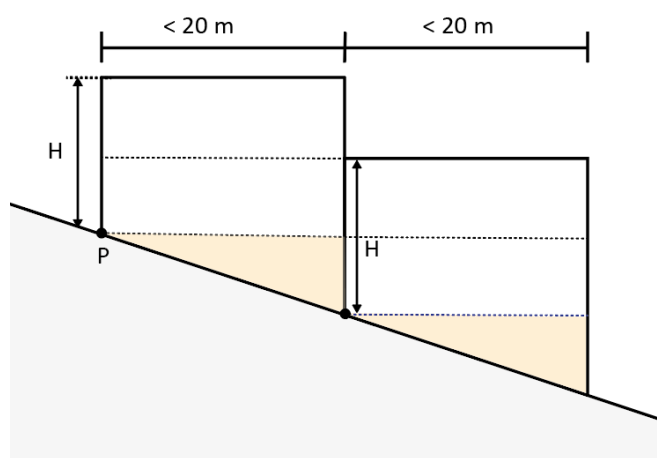
- **dans le secteur Ubz1**, la surface de plancher des constructions sera limitée conformément aux plans annexés au règlement du PLUi.

- **dans le secteur Ubz3**, l'emprise au sol total des annexes à l'intérieur de la zone est limitée à 25m².

HAUTEUR

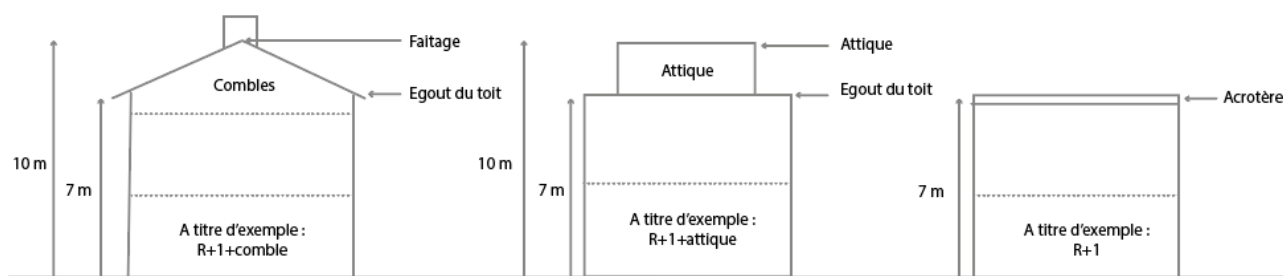
La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction, excepté dans le cas de bâtiments dont la façade excède 20 mètres. Dans ce cas, le point de référence s'applique par séquence de 20 mètres (au point le plus haut). La différence de niveau entre le côté haut et le côté bas de chaque section de 20 mètres ne peut excéder 1 niveau..



P = point le plus haut à partir duquel est calculée la hauteur

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 10 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).



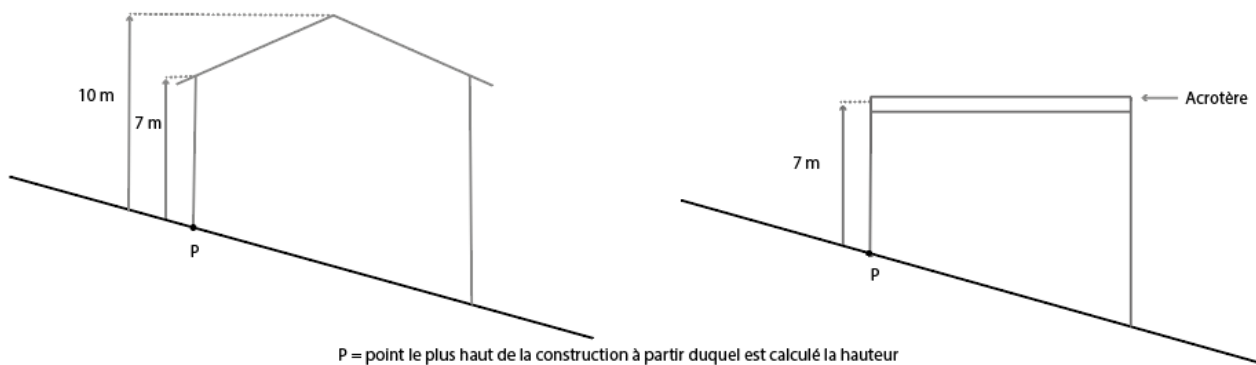


Figure 7_ Hauteur maximale autorisée dans la zone UB

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Sur la limite séparative, la hauteur totale des constructions annexes ne peut pas excéder 3,50 mètres.

Règles alternatives

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

Peut être autorisé un dépassement au-dessus de la hauteur maximale autorisée pour :

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant ;
- L'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur Ubz1, la hauteur maximale de la construction est fixée :

Pour l'habitat indépendant isolé ou regroupé :

- pour les toits plats : 7 m maximum à l'acrotère
- pour les toits à pente : 6 m à l'égout du toit et 9m maximum au faîtage.

Pour l'habitat collectif, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'acrotère ou à l'égout (en prenant comme référence le point le plus haut de la pente).

Concernant les annexes identifiées au plan de secteur, la hauteur maximale est fixée à 4,00 m.

Dans le secteur Ubz 2, la hauteur maximale de toute construction est fixée à deux niveaux + 1 comble aménageable. La hauteur des annexes n'excédera pas 2,50 m à l'égout et 4 m au faîtage.

Dans le secteur Ubz 3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout ou 6,5 m à l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 m à l'égout ou 4 m à l'acrotère.

ARTICLE Ub 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein dans l'OAP cadre de vie.

Le bâti patrimonial repéré au plan de zonage – bâti remarquable / bâti intéressant et bâti secondaire – devront respecter les prescriptions du Titre V, Chapitre 1.

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

Les constructions principales et leurs annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

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

Règles alternatives

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

TOITURES

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Les tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles ou pour tenir compte de l'environnement bâti existant. Dans ce cas, la pente des versants principaux est de 30° maximum.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de réalisation de projet de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, au sens de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, des toitures aux pentes et matériaux différents peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur Ubz1 :

Les toitures devront :

- Soit s'inscrire dans un volume enveloppe défini par des plans entre 30° et 45° degrés partant de l'égout de toiture.
- Soit s'inscrire dans un volume enveloppe défini par un plan mono pente variant de 4° à 12°.

Pour les volumes secondaires, les toitures terrasses (pente entre 0 et 3°) sont à privilégier afin de diminuer les effets d'ombres portées susceptibles de priver les propriétés voisines de l'énergie solaire, elles devront comprendre des acrotères recouverts de zinc ou d'acier.

Cette disposition ne s'appliquera pas aux cheminées, saillies traditionnelles et lucarnes, cheminées, cage d'escalier et ascenseur, saillies traditionnelles...

Les autres éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation devront être intégrés au mieux dans la toiture.

Les châssis de toit seront encastrés.

Dans le secteur Ubz2 :

- **Panneaux solaires** : les capteurs seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture (toits en pente) ou posés de manière à limiter leur impact visuel en superstructures (toits terrasse). Ils seront regroupés en panneaux et calés en rive basse de toiture dans un esprit de verrière ou panneau vitré, composé avec les ouvertures.
- **Châssis de toit** : ils seront positionnés dans le plan de la couverture, sans saillie, en pose dite « encastrée » et composés avec les ouvertures de façades.

Dans le secteur Ubz3 :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation de type traditionnel doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Pour les extensions, il n'est pas fixé de règle particulière.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. de manière à les dissimuler.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs non opaques et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :

- Les clôtures (hors soubassement de 25 cm maximum) d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.
- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur Ubz1 : il est autorisé l'implantation d'une haie végétale et d'une clôture du type grillage à mouton (acier galvanisé, maille rectangle de hauteur dégressive) fixé sur poteaux bois, hauteur maximale de 1m40. La nature des plantations devra être précisée dans le permis de construire ou la déclaration préalable. La haie végétale devra être entretenue régulièrement de manière à ne pas créer de gêne sur l'espace public et ne devra pas dépasser 2m.

Dans le secteur Ubz2 : Afin de renforcer le caractère végétal des aménagements, les clôtures seront constituées par une haie vive dense réalisée à partir d'un mélange d'essences diverses de feuillus non persistants ou persistants. Les haies de conifères ou de feuillus d'une seule espèce sont notamment interdites.

Cette haie pourra éventuellement être complétée par un grillage plastifié devant respecter une hauteur maximum de 1,50 m.

Les portails, portillons et piliers éventuels seront d'un dessin simple, de teintes et matériaux s'harmonisant avec la végétation.

Dans le secteur Ubz3 : Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

_ soit de murs à l'ancienne, ou d'un mur en maçonnerie enduite en harmonie avec la construction principale ; la hauteur des murs n'excédera pas 0,80 m. Ils pourront être surmontés d'une grille simple ou d'éléments en bois, en aluminium ou en PVC.

_ soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage.

La hauteur maximale est de 1,80 m.

En limite séparative, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

En limite d'espaces agricoles et naturels, Les clôtures seront végétalisées et perméables. Elles doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur Ubz1 : il est autorisé :

a. pour les limites de constructions mitoyennes, la réalisation d'un dispositif de mise en intimité des deux parcelles voisines sur une longueur maximum de 4m, une hauteur maximum de 2m et en continuité du bâti à condition que ce dispositif soit de même écriture que le projet architectural.

b. les clôtures ajourées en bois, uniquement dans l'espace constructible, et limitées à une hauteur de 1,8m.

Les portails et portillons sont autorisés et s'ils sont mis en œuvre, ils doivent être intégrés dans la clôture ou haie séparative. Ils devront être réalisés en bois ou acier.

La solution de talus plantés sera mise en œuvre dans le cas de dénivelé entre la construction et le terrain naturel ainsi qu'en adaptation en rive et mitoyenneté de terrain.

Dans le secteur Ubz2 : Afin de renforcer le caractère végétal des aménagements, les clôtures seront constituées par une haie vive dense réalisée à partir d'un mélange d'essences diverses de feuillus non persistants ou persistants. Les haies de conifères ou de feuillus d'une seule espèce sont notamment interdites.

Cette haie pourra éventuellement être complétée par un grillage plastifié devant respecter une hauteur maximum de 1,80 m.

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur ou de claustra bois de 1,80m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

Un soubassement pourra être réalisé si la hauteur hors sol de ce dernier n'excède pas 20 cm.

En complément il pourra être réalisé une clôture rigide type « Becker » doublée de lamelle bois.

Dans le secteur Ubz3 : la hauteur maximale est de 2 mètres.

Dérogations : **En zones Ub et Uba** (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement) ;*
- Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.*

ARTICLE Ub 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

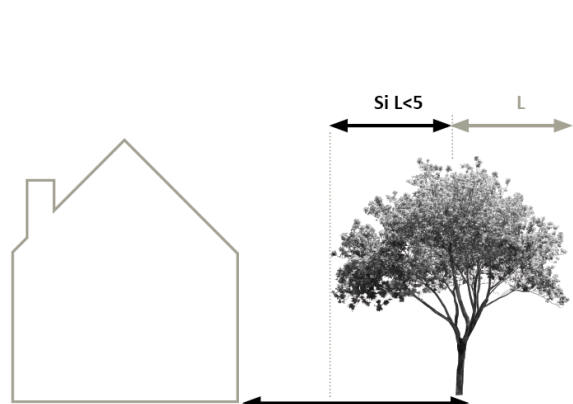
Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

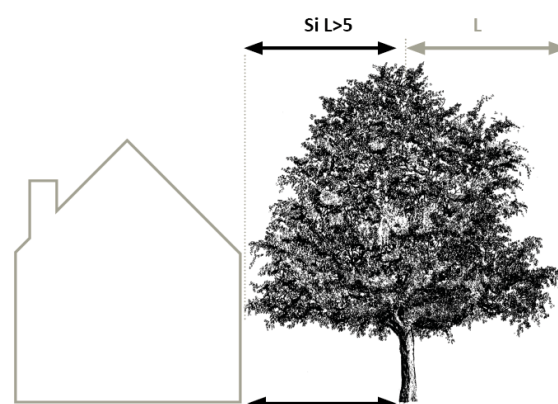
Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction principale ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.

Lorsque leur conservation n'est pas possible, ils doivent être compensés par des **plantations d'essences choisies dans la liste présentée au Titre V, chapitre 7, et de valeur équivalente**.

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



La construction devra respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport au tronc de l'arbre



La construction devra respecter un recul minimal de **égal à L** dans le cas où il est supérieur ou égal à 5 mètres.

Traitement des aires de stationnement :

- Les **aires de stationnement mutualisées, non couvertes**, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Ces aires doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum, en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- Les essences sont choisies en accord avec la liste d'essence préconisée présentées au Titre V, chapitre 7 et en prenant en compte la spécificité de la présence de stationnement (port, ombrage, contraintes racinaires, ...) ;
- Les arbres sont plantés en pleine terre ou dans des fosses de plantation d'au moins 6 m³. On privilégiera les plantations en fosse continue et non en fosse unitaire ;
- Le tronc de l'arbre doit être situé au moins à 0,80m de toute limite minérale.

- Les **places de stationnement extérieures privatives** doivent être réalisées en revêtements perméables, sauf s'il est justifié d'une impossibilité technique liée au respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Traitement des espaces communs des opérations groupées ou lotissements d'au moins 10 logements :

20% de la surface totale de l'opération, doit être traitée en espace commun (hors voirie, trottoirs, liaisons douces non perméables, aires de stationnement perméables et imperméables, aire de présentation de déchet et bassin de gestion des eaux pluviales non paysagés). La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

Pour ces opérations, la plantation d'arbres est obligatoire, à raison d'1 arbre planté pour 100 m² d'espaces communs commencés (hors voirie et aire stationnement), excepté dans les cas où le nombre d'arbres présents et conservés atteint l'objectif demandé.

Les espèces locales présentées au Titre V, chapitre 7 doivent être privilégiées.

ARTICLE Ub 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V- chapitre 5 du présent règlement.

Lorsque le schéma et/ou la partie écrite des OAP le précisent (pièce 3.2), les constructions et aménagements doivent respecter les modalités de stationnement indiquées dans l'OAP.

En zones Ub et Uba : Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un périmètre de 100 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour toute opération de 15 logements et plus, sauf en cas d'impossibilité technique, au moins la moitié des stationnements sera réalisée en ouvrage ou intégré dans un volume bâti, sauf dans le cas de dispositions contraires inscrites au sein des OAP.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logement	– 2 places aériennes par logement – 1 place visiteur pour 3 logements
Logement locatif social	1 place par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de vente
Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Commerce de gros	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de vente
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Hôtels	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte :
Autres hébergements touristiques	– De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.

Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.

Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement ; Sans être en deçà de 2 places.
------------------------------------	---

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

En zone Ubz1 : Les stationnements seront implantés et réalisés conformément aux plans annexés au règlement du PLUi. Chaque parcelle constructible se voit attribuer une ou plusieurs places de stationnements soit sur la parcelle, soit de manière regroupée avec les autres parcelles.

En zone Ubz2 :

-Logements sociaux : deux places par logement.

-Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation : trois places par logement.

En zone Ubz3 :

-Habitations collectives (excepté les logements sociaux), y compris changement d'affectation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

-Logements sociaux (habitations collectives et habitations individuelles) : Une place de stationnement par logement.

-Constructions à usage d'habitation individuelle (excepté les logements sociaux), y compris changement d'affectation : Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place).

-Constructions à usage de bureau : Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

Concernant le stationnement des cycles :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements, soit une surface minimum de 3 m² hors espaces de dégagement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage industriel tertiaire constituant principalement un lieu de travail, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements par tranche commencée de 200 m² de surface de plancher.

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

Les bâtiments d'intérêt collectif devront prévoir le stationnement des vélos en fonction du besoin.

Les bâtiments accueillant un service public devront prévoir un nombre d'emplacements correspondant :

- pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE Ub 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

La largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur Ubz1, l'accès à la parcelle privée depuis le domaine public peut être seulement piétonnier.

VOIE DE CIRCULATION

En lien avec les ruelles identifiées sur le plan de zonage comme « ruelle ou chemin intéressant à préserver », aucun nouvel accès ne sera autorisé sur ces voies. Pour les « séquences urbaines intéressantes », il sera demandé un maintien du rythme de la séquence par le maintien des façades existantes ou leur construction.

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les nouvelles voies de circulation devront présenter une largeur minimale de 3 mètres pour les voies en sens unique et 5 mètres (hors aménagements ponctuels réalisés pour des raisons de sécurité ou afin de préserver des éléments du patrimoine naturel) pour les voies en double sens sauf dispositions spécifiques inscrites au sein des Orientations d'Aménagement et de programmation.

Les circulations douces (cheminements piétons et cyclables) devront être prises en compte dans toute création de voie nouvelle de façon à permettre des cheminements piétons et cycles sécurisés.

Pour les opérations de moins de 10 logements, les circulations douces pourront être aménagées en voie partagée.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur Ubz1, les voiries seront partagées afin d'accueillir une circulation automobile en son centre, et les circulations douces sur les latéraux.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Sauf au sein de la zone UBz1 et dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 2 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE Ub 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur Ubz1, toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées obligatoirement au réseau construit dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Vireloup.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

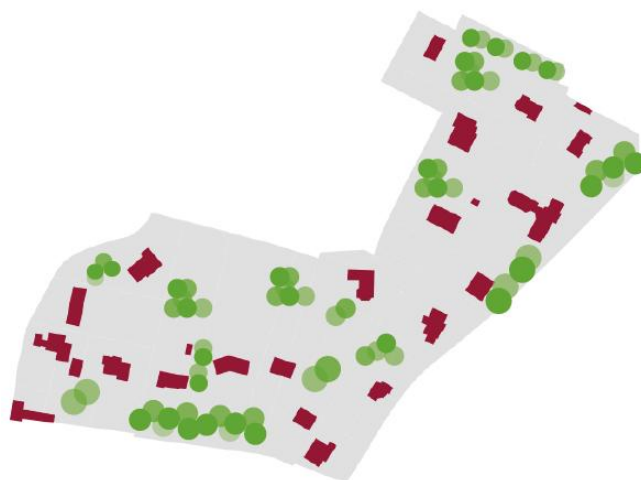
Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 3 : LA ZONE Uc

La **zone Uc** correspond aux extensions urbaines à dominante résidentielle, principalement réalisées au coup par coup. Il s'agit de secteurs peu denses aux formes urbaines discontinues.

- le **secteur Uca** correspond au tissu pavillonnaire peu dense dans un environnement paysager à Sucé-sur-Erdre



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE Uc

La création de la zone Uc poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver le paysage et les franges urbaines ;
- Préserver la qualité du tissu en privilégiant les implantations adaptées à l'existant ;
- Encadrer la densification.

Le titre V, chapitre 2, dispositions relatives à la trame verte et bleue et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE Uc 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

	Uc
HABITATION	
Logement Les annexes des constructions seront comprises intégralement dans la zone urbaine Dans les secteurs soumis à OAP et à opération d'aménagement d'ensemble, sont autorisées l'extension des habitations existantes ainsi que les annexes qui y sont liées	V
Hébergement	X

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
V*Conditions : – L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; – Seule l'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi, le 18/12/2019.	
Restauration	V*
V*Condition : – Seule l'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi, le 18/12/19.	
Commerce de gros	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	V*
Autres hébergements touristiques	V*
V*Condition : – Seule l'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19.	
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
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Lieux de culte	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V*
V*Conditions : – Le changement de destination des constructions existantes ; – La création de bureaux dans la limite de 50m² de surface de plancher.	
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V*
V*Conditions : – Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019 est autorisé.	

	Uc
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
V*Conditions : – Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides. – Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Le stationnement des caravanes	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE Uc 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

Les règles de cet article « IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Les constructions principales, s'implantent en recul de 3 mètres minimum.

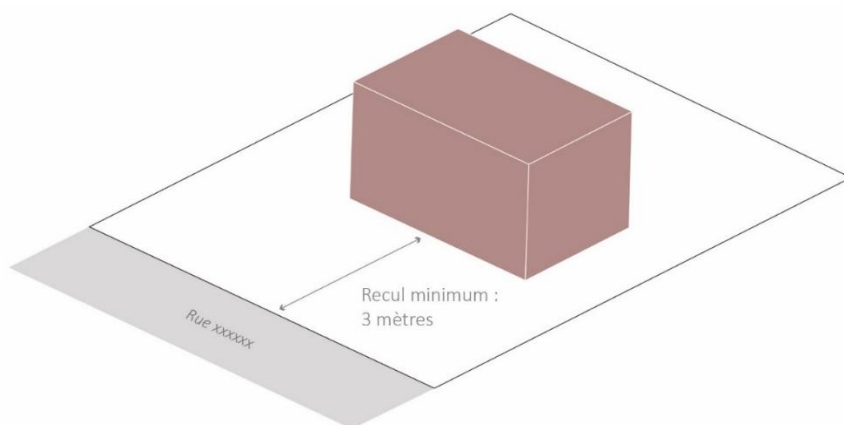


Figure 8_ Implantation des nouvelles constructions par rapport à l'alignement

Les annexes, garages (accolés ou non) et les piscines (margelles comprises) s'implantent en recul de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux préaux à usage de stationnements ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement (sans création de façade à l'alignement) ou à 5 mètres minimum.

Déroptions pour les constructions principales

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

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;*
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*
- Dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations définies dans l'OAP en matière d'implantation. En l'absence d'OAP ou en l'absence de dispositions sur les implantations et la volumétrie dans l'OAP, les dispositions réglementaires du présent article s'appliquent.*

Une implantation différente pourra être autorisée dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

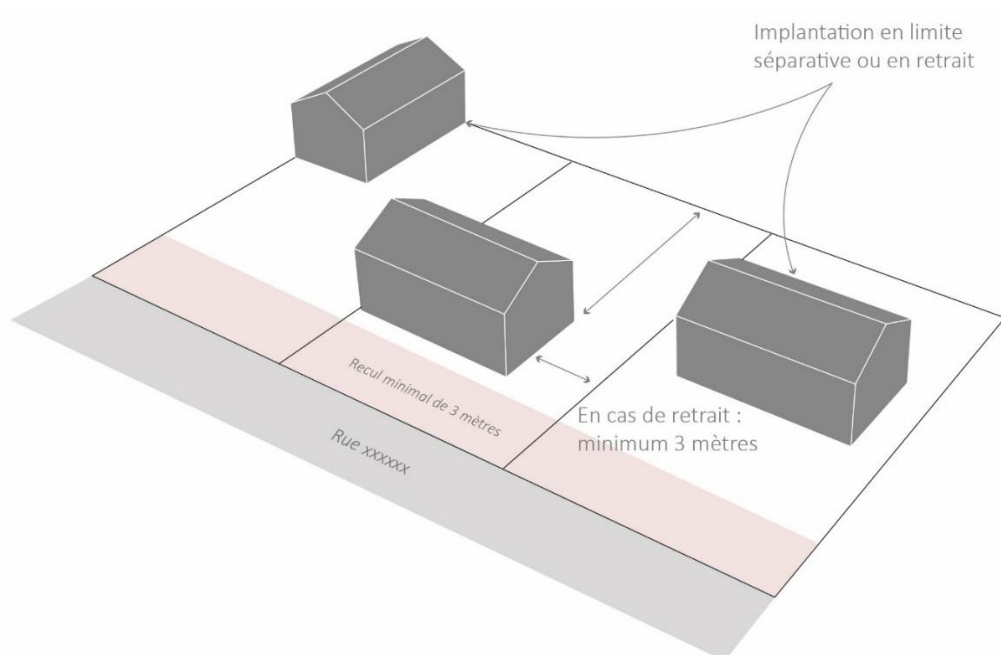


Figure 9_ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.

Déroptions :

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- *Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.*
- *Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*
- *Lorsque le secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant des dispositions différentes, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables.*

Peuvent être autorisées des implantations différentes, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, sur la même unité foncière, pour :

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation : la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble des secteurs mis à part Uca :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 25% de la surface totale de l'unité foncière à l'intérieur de la zone.

Dérogations :

Cette emprise au sol peut être dépassée dans les cas suivants :

- Pour les unités foncières ayant déjà atteint une emprise au sol de 25% à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, il sera autorisé la création d'extensions des bâtiments à usage d'habitation et/ou d'annexes dans la limite de 60m² d'emprise au sol, sans toutefois dépasser une emprise au sol maximale de 30%.

Pour le secteur Uca uniquement :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 10% de la surface totale de l'unité foncière à l'intérieur de la zone.

Dérogations :

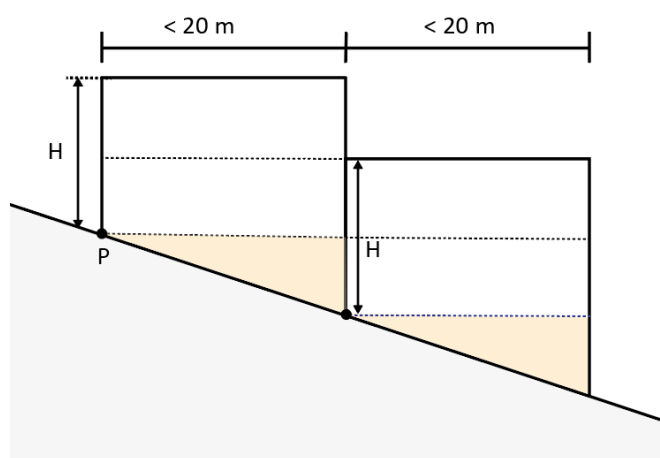
Cette emprise au sol peut être dépassée dans les cas suivants :

- Pour les unités foncières ayant déjà atteint une emprise au sol de 10% à la date d'approbation du PLU le 18/12/2019, il sera autorisé la création d'extensions des bâtiments à usage d'habitation et/ou d'annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, sans toutefois dépasser une emprise au sol maximale de 15%.

HAUTEUR

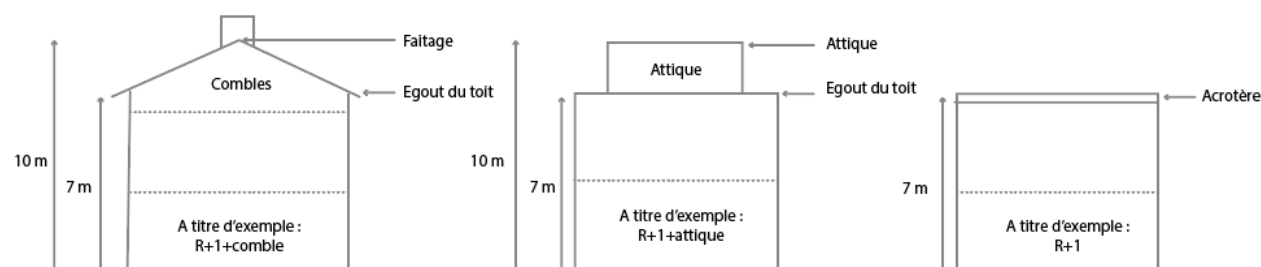
La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction, excepté dans le cas de bâtiments dont la façade excède 20 mètres. Dans ce cas, le point de référence s'applique par séquence de 20 mètres (au point le plus haut). La différence de niveau entre le côté haut et le côté bas de chaque section de 20 mètres ne peut excéder 1 niveau.



P = point le plus haut à partir duquel est calculée la hauteur

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 10 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).



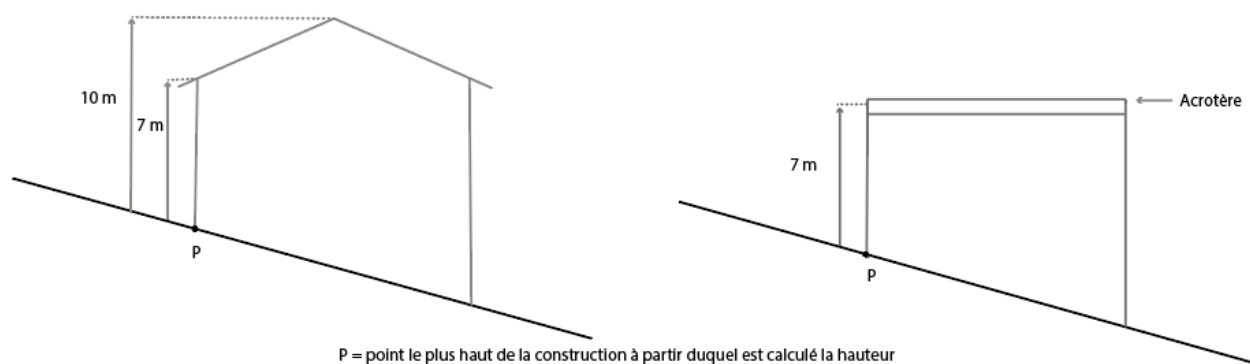


Figure 10_ Hauteur maximale autorisée dans la zone UC

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Sur la limite séparative, la hauteur totale des constructions annexes ne peut pas excéder 3,50 mètres.

Règles alternatives

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

Peut être autorisé un dépassement au-dessus de la hauteur maximale autorisée pour :

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.
- L'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction.

ARTICLE U_c 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP cadre de vie.

GENERALITES

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

Les constructions principales et leurs annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

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

Règles alternatives

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

TOITURES

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Les tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles ou pour tenir compte de l'environnement bâti existant. Dans ce cas, la pente des versants principaux est de 30° maximum.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de réalisation de projet de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, au sens de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, des toitures aux pentes et matériaux différents peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs non opaques et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :

- Les clôtures (hors soubassement de 25 cm maximum) d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.
- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.

En limite séparative, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

En limite d'espaces agricoles et naturels Les clôtures seront végétalisées et perméables. Elles doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

Déroptions (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- *Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement) ;*
- *Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.*

ARTICLE U_c 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

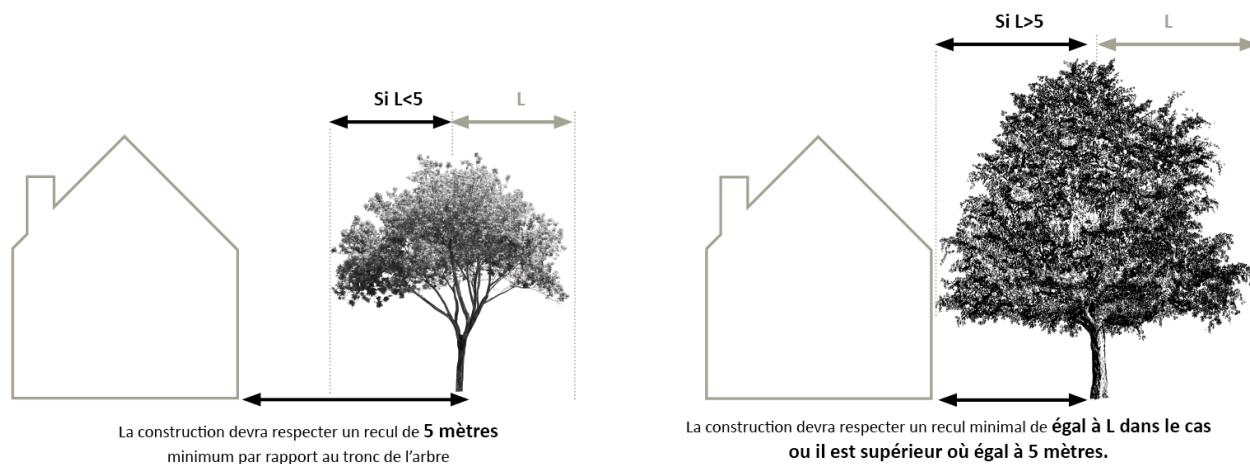
Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction principale ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.

Lorsque leur conservation n'est pas possible, ils doivent être compensés par des **plantations d'essences choisies dans la liste présentée au Titre V, chapitre 7, et de valeur équivalente**.

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



Traitement des aires de stationnement :

- Les **aires de stationnement mutualisées, non couvertes**, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Ces aires doivent être plantées à raison d'**un arbre pour 4 emplacements** au minimum, en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- Les essences sont choisies en accord avec la liste d'essence préconisée présentées au Titre V, chapitre 7 et en prenant en compte la spécificité de la présence de stationnement (port, ombrage, contraintes racinaires, ...) ;
- Les arbres sont plantés en pleine terre ou dans des fosses de plantation d'au moins 6 m³. On privilégiera les plantations en fosse continue et non en fosse unitaire ;
- Le tronc de l'arbre doit être situé au moins à 0,80m de toute limite minérale.

- Les **places de stationnement extérieures** doivent être réalisées en revêtements perméables, sauf s'il est justifié d'une impossibilité technique liée au respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Traitement des espaces communs des opérations groupées ou lotissements d'au moins 10 logements :

20% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace commun (hors voirie, trottoirs, liaisons douces non perméables, aires de stationnement perméables et imperméables, aire de présentation de déchet et bassin de gestion des eaux pluviales non paysagés)- La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

Pour ces opérations, la plantation d'arbres est obligatoire, à raison d'1 arbre planté pour 100 m² d'espaces communs commencés (hors voirie et aire stationnement), excepté dans les cas où le nombre d'arbres présents et conservés atteint l'objectif demandé.

Les espèces locales présentées au titre V, chapitre 7 doivent être privilégiées.

ARTICLE Uc 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

	Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité
HABITATION	
Logement	– 2 places aériennes par logement – 1 place visiteur pour 3 logements
Logement locatif social	1 place par logement
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche commencée de 50 m² de surface de vente
Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Activité avec l'accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	

Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte :
Lieux de culte	– De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement ; Sans être en deçà de 2 places.

Concernant le stationnement des cycles :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements, soit une surface minimum de 3 m² hors espaces de dégagement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements par tranche commencée de 200 m² de surface de plancher :

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

Les bâtiments d'intérêt collectif devront prévoir le stationnement des vélos en fonction du besoin.

Les bâtiments accueillant un service public devront prévoir un nombre d'emplacements correspondant :

- pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements),, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE Uc 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

La largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les nouvelles voies de circulation devront présenter une largeur minimale de 5 mètres.

Les circulations douces (cheminements piétons et cyclables) devront être prises en compte dans toute création de voie nouvelle de façon à permettre des cheminements piétons et cycles sécurisés.

Pour les opérations de moins de 10 logements, les circulations douces pourront être aménagées en voie partagée.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE Uc 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif réglementaire adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Le système d'assainissement non collectif doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

En cas de réalisation ultérieure d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées domestiques, le raccordement des immeubles raccordables, même disposant d'un système d'assainissement non collectif réglementaire et/ou maintenu en bon état, est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 4 : LA ZONE Uh

La zone Uh correspond aux hameaux constructibles du territoire.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE Uh

La création de la zone Uh poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti tout en préservant les caractéristiques architecturales du tissu existant ;
- Permettre une densification adaptée ;
- Maintenir un écrin paysager de qualité autour de ces espaces ainsi que les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à leur caractère rural ;
- Maintenir un cadre de vie qualitatif de ces entités, notamment par le maintien d'un cadre naturel.

Le titre V, chapitre 2, dispositions relatives à la trame verte et bleue et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE Uh 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans les périmètres de protection rapprochée 1 de la servitude d'utilité publique du captage du Plessis Pas Brunet, sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

Uh	
HABITATION	
Logement Les annexes des constructions seront comprises intégralement dans la zone urbaine Dans les secteurs soumis à OAP et à opération d'aménagement d'ensemble, sont autorisées l'extension des habitations existantes ainsi que les annexes qui y sont liées	V
Hébergement	X

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
V* Conditions : – L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; – Seule l'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi, le 18/12/2019. <u>Pour la commune de Treillières</u>, la création de nouveaux commerces est uniquement autorisée à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage. Les cellules commerciales situées en dehors de ce périmètre marchand peuvent bénéficier d'une extension dans la limite de 30% de la surface de vente par cellule commerciale, existante à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19.	
Restauration	V*
V* Condition : – Seule l'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi, le 18/12/2019.	
Commerce de gros	X
Activités de services avec 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
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Lieux de culte	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V*
V* Conditions : – Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, est autorisé ; – La création de bureaux dans la limite de 50m² de surface de plancher.	
Centre de congrès et d'exposition	X

	Uh
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V*
V* Conditions : - Le changement de destination des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi le 18/12/2019, est autorisé.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
V* Condition : – Seule l’extension des constructions agricoles existantes est autorisée dans la limite de 30% de l’emprise au sol du volume existant à la date d’approbation du PLUi le 18/12/19.	
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
V* Conditions : – Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides. – Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d’Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Le stationnement des caravanes	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Au sein du linéaire commercial souple, le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d’activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s’applique au rez-de-chaussée des constructions actuelles et futures, ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au document graphique.

Toutefois, cette règle ne s’applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d’entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, ...), pour une mise aux normes ou pour un local à l’arrière de la construction.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE Uh 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une densité du tissu urbain existant adaptée à ces hameaux. Pour ce faire, hors bande d'implantation, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

Les règles de cet article « IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Les prescriptions du Titre V, Chapitre 4, relatives aux voies et infrastructures routières devront être respectées.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Les impasses, existantes et à créer, desservant moins de 5 logements ne déclenchent pas de bande de constructibilité.

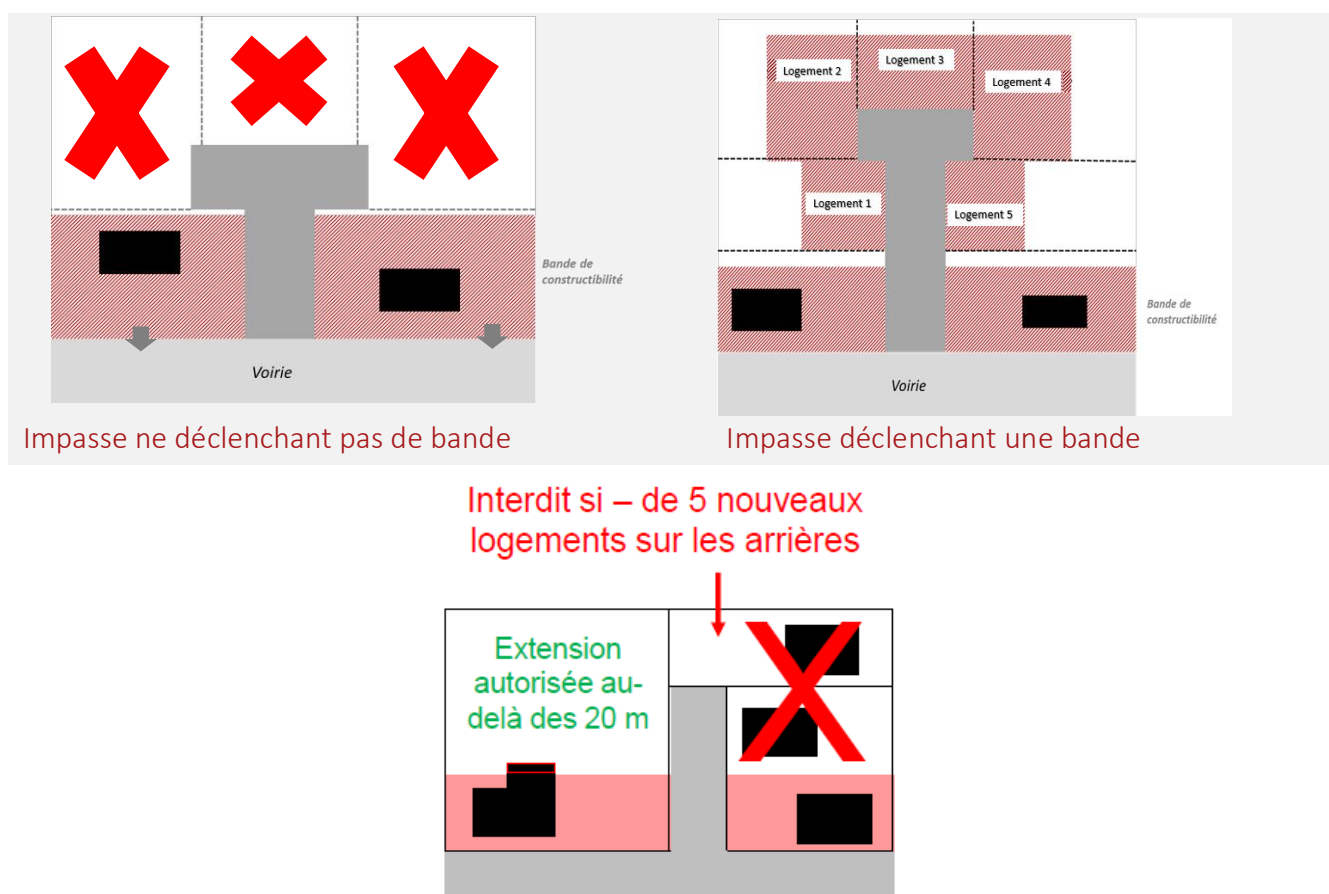
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera à 5 m minimum.

Déroptions pour les constructions principales

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

- *Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente mais sans aggravation du recul ;*
- *L'implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'ordre esthétique.*
- *Lorsqu'un retrait est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité ;*
- *Dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations définies dans l'OAP en matière d'implantation. En l'absence d'OAP ou en l'absence de dispositions sur les implantations et la volumétrie dans l'OAP, les dispositions réglementaires du présent article s'appliquent.*

Les constructions principales, hors extension, doivent être implantées dans une bande située entre 5 m et 20m par rapport à l'alignement des voies.



Les annexes, garages (accolés ou non) et les piscines (margelles comprises) s'implantent en recul de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux préaux à usage de stationnements ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement (sans création de façade à l'alignement) ou à 5 mètres minimum.

Une implantation différente pourra être autorisée dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.

Déroptions :

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- *Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.*
- *Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*
- *Lorsque le secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant des dispositions différentes, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables.*

*Peuvent être autorisées des implantations différentes, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, **sur la même unité foncière**, pour :*

- *Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2ans à la date de dépôt de la demande de dérogation : la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques ;*
- *La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 25% de la surface totale de l'unité foncière à l'intérieur de la zone.

Dérogations :

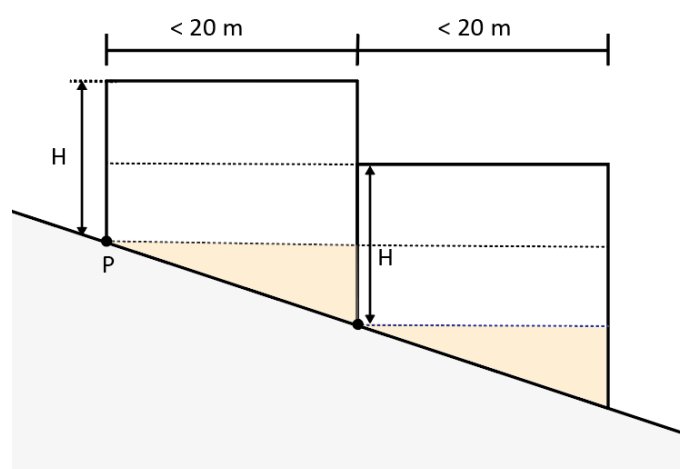
Cette emprise au sol peut être dépassée dans les cas suivants :

- Pour les unités foncières ayant déjà atteint une emprise au sol de 25% à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, il sera autorisé la création d'extensions des bâtiments à usage d'habitation et/ou d'annexes dans la limite de 60m² d'emprise au sol, sans toutefois dépasser une emprise au sol maximale de 30%.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction, excepté dans le cas de bâtiments dont la façade excède 20 mètres. Dans ce cas, le point de référence s'applique par séquence de 20 mètres (au point le plus haut). La différence de niveau entre le côté haut et le côté bas de chaque section de 20 mètres ne peut excéder 1 niveau.



P = point le plus haut à partir duquel est calculée la hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 10 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

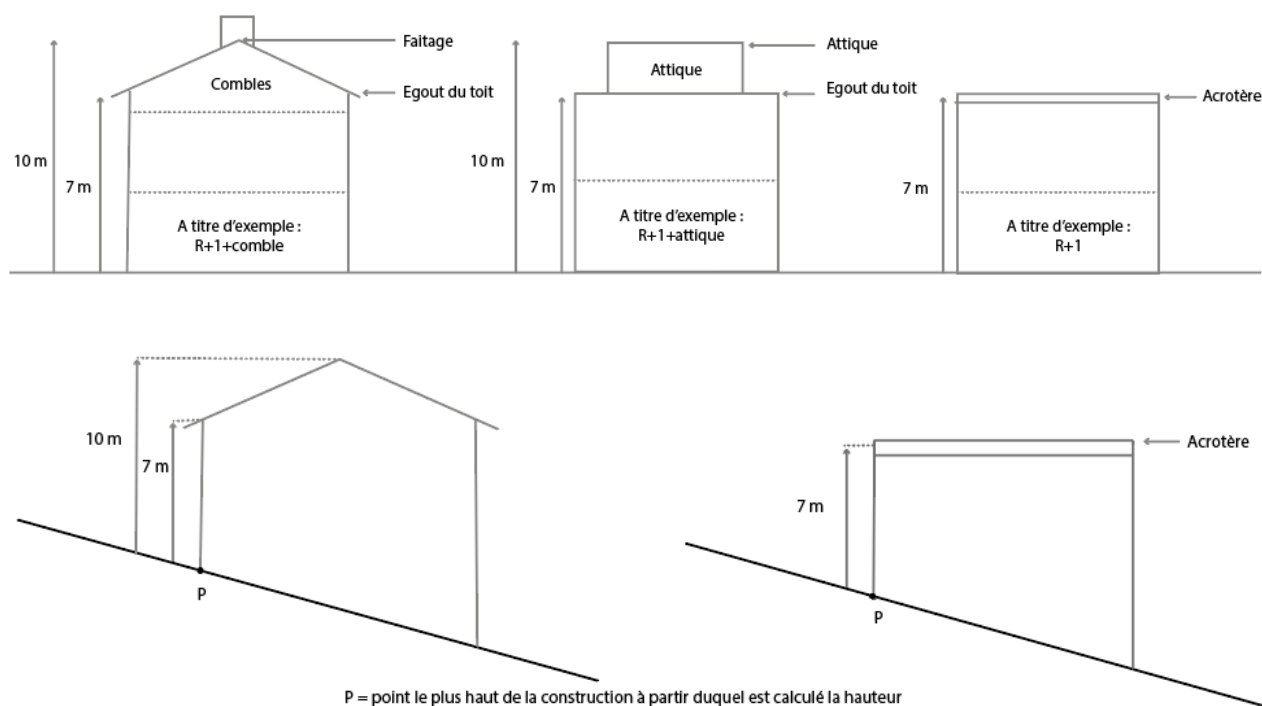


Figure 11_ Hauteur maximale autorisée dans la zone UH

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Sur la limite séparative, la hauteur totale des constructions annexes ne peut pas excéder 3,50 mètres.

Règles alternatives

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

Peut être autorisé un dépassement au-dessus de la hauteur maximale autorisée pour :

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.
- L'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction.

ARTICLE Uh 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein des OAP cadre de vie.

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

Les constructions principales et leurs annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps

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

Règles alternatives

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

TOITURES

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Les tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles ou pour tenir compte de l'environnement bâti existant. Dans ce cas, la pente des versants principaux est de 30° maximum.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de réalisation de projet de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, au sens de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, des toitures aux pentes et matériaux différents peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. de manière à les dissimuler.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs non opaques et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :

- Les clôtures (hors soubassement de 25 cm maximum) d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.
- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.

En limite séparative, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

En limite d'espaces agricoles et naturels, Les clôtures seront végétalisées et perméables. Elles doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- *Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement) ;*
- *Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.*

ARTICLE Uh 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

Dans le cadre d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction principale ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.

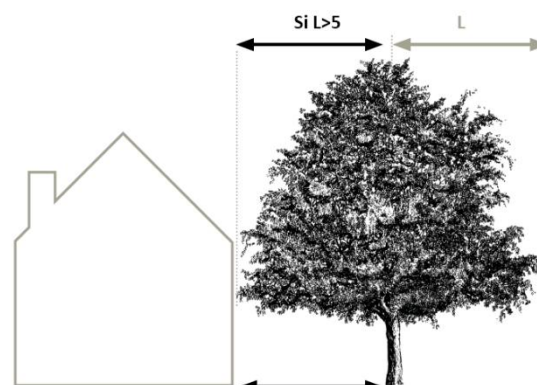
Lorsque leur conservation n'est pas possible, ils doivent être compensés par des **plantations d'essences choisies dans la liste présentée au Titre V, chapitre 7, et de valeur équivalente**.

Les espaces de pleine terre seront privilégiées et doivent respecter le schéma de gestion des eaux pluviales.

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



La construction devra respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport au tronc de l'arbre



La construction devra respecter un recul minimal de égal à L dans le cas ou il est supérieur ou égal à 5 mètres.

Traitement des aires de stationnement :

- Les **aires de stationnement mutualisées, non couvertes**, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Ces aires doivent être plantées à raison d'**un arbre pour 4 emplacements** au minimum, en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- Les essences sont choisies en accord avec la liste d'essence préconisée présentées au Titre V, chapitre 7 et en prenant en compte la spécificité de la présence de stationnement (port, ombrage, contraintes racinaires, ...) ;
- Les arbres sont plantés en pleine terre ou dans des fosses de plantation d'au moins 6 m³. On privilégiera les plantations en fosse continue et non en fosse unitaire ;
- Le tronc de l'arbre doit être situé au moins à 0,80m de toute limite minérale.

- Les **places de stationnement extérieures** doivent être réalisées en revêtements perméables, sauf s'il est justifié d'une impossibilité technique liée au respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Traitement des espaces communs des opérations groupées ou lotissements d'au moins 10 logements :

20% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace commun (hors voirie, trottoirs, liaisons douces non perméables, aires de stationnement perméables et imperméables, aire de présentation de déchet et bassin de gestion des eaux pluviales non paysagés)- La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

Pour ces opérations, la plantation d'arbres est obligatoire, à raison d'1 arbre planté pour 100 m² d'espaces communs commencés (hors voirie et aire stationnement), excepté dans les cas où le nombre d'arbres présents et conservés atteint l'objectif demandé.

Les espèces locales présentées au Titre V du chapitre 7 doivent être privilégiées.

ARTICLE Uh 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les parkings seront, dans la mesure du possible, perméables.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logement	– 2 places aériennes par logement – 1 place visiteur pour 3 logements
Logement locatif social	1 place par logement
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de vente
Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement ; Sans être en deçà de 2 places.

Concernant le stationnement des cycles :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements, soit une surface minimum de 3 m² hors espaces de dégagement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage industriel tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements par tranche commencée de 200 m² de surface de plancher :

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

Les bâtiments d'intérêt collectif devront prévoir le stationnement des vélos en fonction du besoin.

Les bâtiments accueillant un service public devront prévoir un nombre d'emplacements correspondant :

- pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements),, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE Uh 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

La largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions.

Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les nouvelles voies de circulation devront présenter une largeur minimale de 3 mètres pour les voies en sens unique et 5 mètres pour les voies en double sens sauf dispositions spécifiques inscrites au sein des Orientations d'Aménagement et de programmation.

Les circulations douces (cheminements piétons et cyclables) devront être prises en compte dans toute création de voie nouvelle de façon à permettre des cheminements piétons et cycles sécurisés.

Pour les opérations de moins de 10 logements, les circulations douces pourront être aménagées en voie partagée.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE Uh 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement :

En cas de réseau d'assainissement collectif inexistant, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif réglementaire adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente.

Le système d'assainissement non collectif doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

En cas de réalisation ultérieure d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées domestiques, le raccordement des immeubles raccordables, même disposant d'un système d'assainissement non collectif réglementaire et/ou maintenu en bon état, est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 5 : LA ZONE UI

La zone UI, qui correspond aux sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UI

La création de la zone UI poursuit l'objectif suivant :

- Permettre la pérennité des équipements d'intérêt collectifs du territoire



Le titre V, chapitre 2, dispositions relatives à la trame verte et bleue et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UI 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des communes du territoire.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

Dans les périmètres de protection rapprochée 1 de la servitude d'utilité publique du captage du Plessis Pas Brunet, sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

	UI
HABITATION	
Logement	
V*Condition : sont uniquement autorisées les logements destinés à l'accueil d'une personne dont la présence est liée et nécessaire à un équipement présent sur le site.	V*
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V*
V*Condition :	
– Être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site.	
Commerce de gros	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	V

	UI
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
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Lieux de culte	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V*
V* <u>Condition</u> :	
– Être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site.	
Bureau	V*
V* <u>Condition</u> :	
– Être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site.	
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
V* <u>Conditions</u> :	
– Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides.	
– Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE UI 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent.

ARTICLE UI 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP cadre de vie.

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale.

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

ARTICLE UI 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

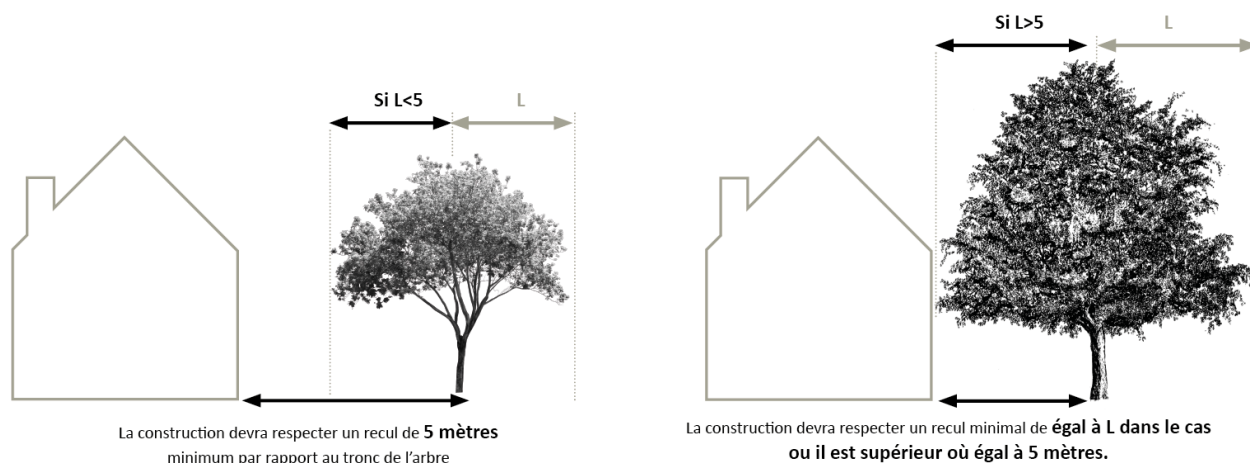
- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences choisies dans la liste présentée au Titre V, chapitre 7, et de valeur équivalente.

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.

Les espèces locales présentées au Titre V du chapitre 7 doivent être privilégiées.

ARTICLE UI 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l’OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l’annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d’aires de stationnement nécessaires à l’opération.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logements destinés à l'accueil d'une personne dont la présence est liée et nécessaire à un équipement présent sur le site.	2 places aériennes par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Activités de services avec 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 de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	– De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PIRMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher
Entrepôts	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte de l'activité.
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement ; Sans être en deçà de 2 places.

Concernant le stationnement des cycles :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements, soit une surface minimum de 3 m² hors espaces de dégagement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos :

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

Les bâtiments d'intérêt collectif, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

Les bâtiments accueillant un service public devront prévoir un nombre d'emplacements correspondant :

- pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement .

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UI 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

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

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE UI 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement :

En cas de réseau d'assainissement collectif inexistant, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif réglementaire adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente.

Le système d'assainissement non collectif doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

En cas de réalisation ultérieure d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées domestiques, le raccordement des immeubles raccordables, même disposant d'un système d'assainissement non collectif réglementaire et/ou maintenu en bon état, est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 6 : LA ZONE Ut

La **zone Ut** correspond au secteur à vocation touristique de Nort-sur-Erdre.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE Ut

La création de la zone Ut poursuit l'objectif suivant :

- Permettre la création d'une zone touristique au bord de l'Erdre, en cœur de ville.



Le titre V, chapitre 2, dispositions relatives à la trame verte et bleu et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE Ut 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Autoriser les constructions et installations nécessaires à la création d'un projet touristique.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

	Ut
HABITATION	
Logements	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
V*Condition : – Lié au tourisme et loisirs ; Les surfaces d'activités commerciales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de vente.	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	V*
V*Condition : – Lié au tourisme et loisirs	
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
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Lieux de culte	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V*
V*Condition : – Lié au tourisme et loisirs	
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
V*Conditions : – Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides. – Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE Ut 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Tous les projets devront être compatible avec les principes édictés au sein de l'OAP sectorielle.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Déroptions :

*Peuvent être autorisées des implantations différentes, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, **sur la même unité foncière**, pour :*

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2ans à la date de dépôt de la demande de dérogation : la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques ;*
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

HAUTEUR

Construction nouvelle pour extension logement ou annexe : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Lorsque secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant des dispositions différentes, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables

Pour toute construction, les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les sous-sols sont autorisés sous réserve que leurs planchers soient édifiés à une cote minimale de 6.95 mètres NGF.

Dérogation :

Peut être autorisé un dépassement au-dessus de la hauteur maximale autorisée pour :

- *La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.*
- *L'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction.*

ARTICLE Ut 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP cadre de vie.

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

Les constructions principales et leurs annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

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

Règles alternatives

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

TOITURES / CLÔTURES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ut 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

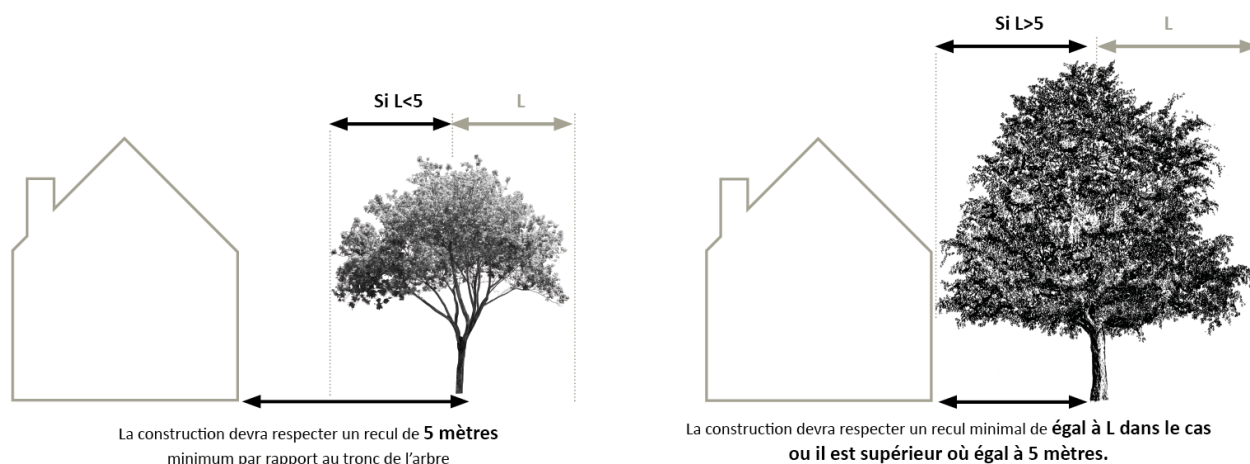
Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les espèces locales présentées au Titre V, chapitre 7 doivent être privilégiées.

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.

ARTICLE Ut 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement nécessaires à l'opération.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logement	1 place par logement
Logement de fonction	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Artisanat et commerces de détails	
Activités avec l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Centre de congrès et d'exposition	

Concernant le stationnement des cycles :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements, soit une surface minimum de 3 m² hors espaces de dégagement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos :

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

Les bâtiments d'intérêt collectif devront prévoir le stationnement des vélos en fonction du besoin. Les espaces de stationnement pour les vélos pourront être mutualisés à l'échelle de plusieurs équipements publics et d'intérêt collectifs.

Les bâtiments accueillant un service public devront prévoir un nombre d'emplacements correspondant :

- pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE Ut 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

Les accès doivent avoir une largeur supérieure à 3 mètres.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

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

Pour les opérations de moins de 10 logements, les circulations douces pourront être aménagées en voie partagée.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE Ut 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

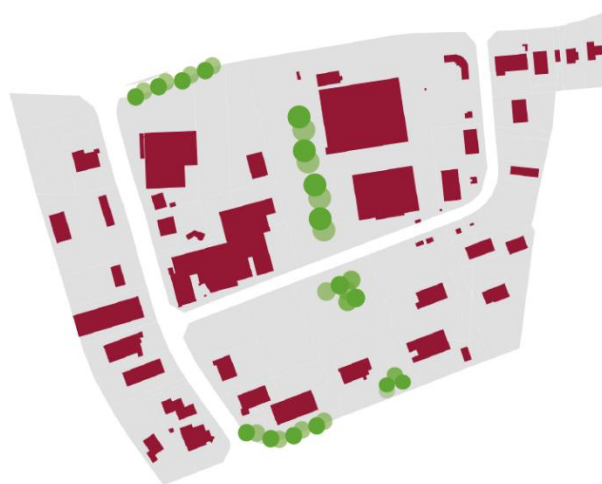
Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 7 : LA ZONE Ue

La **zone Ue** correspond aux secteurs à vocation économique.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le **secteur Ue**, correspondant à une mixité des activités économiques ;
- Le **secteur Uea**, correspondant aux activités économiques insérées dans le tissu urbain ;
- Le secteur **Ueb** correspondant à la zone Sud de la « Pancarte 3 » à Nort-sur-Erdre.
- Le **secteur Uec**, correspondant aux zones d'activités économiques à vocation commerciale.
- Les **secteurs Uez (1 à 4)**, correspondant à des activités économiques situées dans :
 - la ZAC de la « Belle-Etoile » à Grandchamp-des-Fontaines et Treillières (**Uez1**),
 - la ZAC de la « Pancarte » à Nort-sur-Erdre (**Uez2**) et aux Touches (**Uez3**),
 - la ZAC d'« Erette Grand'Haie » à Héric et Grandchamp-des-Fontaines (**Uez4**).



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE Ue

La création de la zone Ue poursuit les objectifs suivants :

- Permettre l'évolution ou la création d'activités économiques en fonction des secteurs ;
- Rechercher une intégration paysagère avec l'espace naturel et agricole.

Le titre V, chapitre 2 dispositions relatives à la trame verte et bleu et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE Ue 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

Dans les périmètres de protection rapprochée 1 de la servitude d'utilité publique du captage du Plessis Pas Brunet, sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

	Ue	Uea	Ueb	Uec	Uez1	Uez2	Uez3	Uez4
HABITATION								
Logements	V*	V*	X	V*	X	V*	V*	V*
V*Conditions : - destinée aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, - ces logements doivent être intégrés au bâtiment d'activité, - l'extension des habitations existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19, sans excéder 50 m ² d'emprise au sol - les annexes des habitations existantes dans la limite de 60m ² d'emprise au sol (hors piscine). Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.								
Hébergement	V	V	X	V	X	V	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE								
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	V**	V**	V**	V**	V*
V*Conditions (Ue, Uea, Ueb, Uez4) : dans le cadre de la vente de biens, qu'il s'agisse d'une activité complémentaire à une activité artisanale et/ou industrielle existante dans la zone (ex : showroom, concession automobile en lien avec garage de réparation, etc...) V**Conditions (Uez1, Uez2, Uez3 et Uec) : autorisée à condition que la surface de vente par cellule ne soit pas inférieure à 300m ² .								
Restauration	V	V	V	V	V	V	V	V

	Ue	Uea	Ueb	Uec	Uez1	Uez2	Uez3	Uez4
Commerce de gros	V	V	X	V	X	X	V	V
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V*	V	V	V
V* Conditions (UEz1) : autorisée à condition que la surface de plancher par cellule ne soit pas inférieure à 300m².								
Hôtels	V	V	X	V	X	V	V	V
Autres hébergements touristiques	V	V	X	V	X	X	V	V
Cinéma	V	V	X	V	X	X	V	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS								
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	X	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	X	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	X	V	V	V
Équipements sportifs	V	V	V	V	X	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	X	V	V	V
Lieux de culte	V	V	V	V	X	V	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE								
Industrie	V	V*	V	X	X	V	V	V
V* Condition : -Seule l'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel.								
Entrepôts	V*	V*	V*	V*	X	V	V*	V*
V* Condition : Être nécessaire et complémentaire à une activité présente sur la zone d'activité.								
Bureau	V	V	V	V	X	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	X	X	V	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V	V	V	V	V	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE								
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X

	Ue	Uea	Ueb	Uec	Uez1	Uez2	Uez3	Uez4
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL								
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
V* Conditions : - Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides. - Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.								
Les carrières	X	X	X	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X	X	X
Le stationnement des caravanes	X	X	X	X	X	X	X	X

Dans le secteur Uez1, sont également autorisées :

- les aires de stationnement ouvertes au public
- les activités soumises à la législation sur les installations classées.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE Ue 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Le retrait sera de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement pour les **zones Ue, Uea, Ueb, Uec, Uez2 et Uez3**
- Non règlementé pour la **zone Uez1**.
- 15 mètres de l'axe de la voie pour la **zone Uez4**.

Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, la règle s'applique à toutes les voies.

En bordure de la voie ferrée, toutes constructions respecteront un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les affouillements directement liés aux travaux de constructions autorisées (ouvrage de rétention des eaux pluviales) devront s'implanter en recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Déroptions

Une implantation différente pourra être autorisée dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- *Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;*
- *L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.*
- *La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

Déroptions (zone Uez1 uniquement)

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

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;*
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie. En bordure de la RD 537, ces constructions devront toutefois respecter un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée ;*
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.*

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans toutes les zones, une implantation en limites séparatives est subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique. Sinon, la distance de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à :

- **Zones Ue, Uea et Uec** : 3 mètres pour les nouvelles constructions et les extensions,
- **Zone Uez1** : 5 mètres dans tous les cas,
- **Zones Ueb et Uez2** : 6 mètres dans tous les cas.
- **Zones Uez3** : 3 mètres dans tous les cas
- **Zones Uez4** : 8 mètres dans tous les cas pour les constructions de type industriel, et 3 mètres dans tous les cas pour les autres constructions.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les affouillements directement liés aux travaux de constructions autorisées (ouvrage de rétention des eaux pluviales) devront s'implanter en recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Déroptions :

*Peuvent être autorisées des implantations différentes, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, **sur la même unité foncière**, pour :*

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2ans à la date de dépôt de la demande de dérogation : la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques ;*
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

ENTRE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UNE MEME PARCELLE

Dans la zone Uez4, une distance d'au moins 8 m est imposée entre bâtiments non contigus.

Partout ailleurs, l'implantation est libre.

EMPRISE AU SOL

Dans la zone Uez4 :

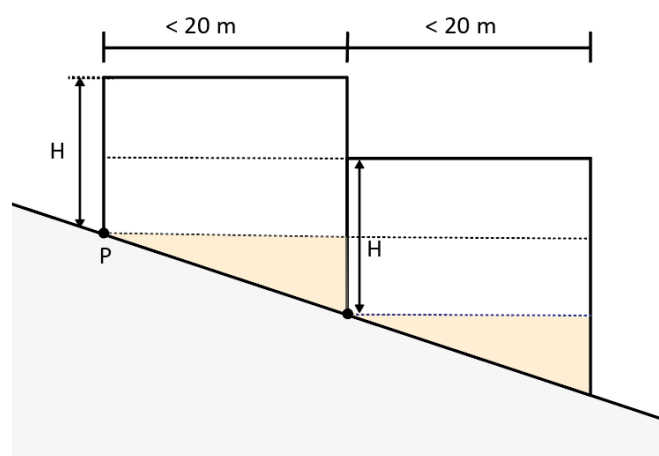
- Bâtiments de type industriel ou artisanal :
60 % d'emprise maxi pour les bâtiments
20 % de pleine terre
- Bâtiments à prédominance tertiaire :
50 % d'emprise maxi pour les bâtiments
20 % de pleine terre

Partout ailleurs, l'emprise au sol est libre.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction, excepté dans le cas de bâtiments dont la façade excède 20 mètres. Dans ce cas, le point de référence s'applique par séquence de 20 mètres (au point le plus haut). La différence de niveau entre le côté haut et le côté bas de chaque section de 20 mètres ne peut excéder 1 niveau..



P = point le plus haut à partir duquel est calculée la hauteur

Pour tous les secteurs :

Les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.

Dans la zone UE, à l'exception des secteurs Uea, Ueb, Uez1, Uez2 et Uez3, la hauteur maximale n'est pas limitée.

Secteur Uea uniquement :

La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Secteur Ueb uniquement :

La hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'acrotère.

Secteur Uez1 uniquement :

La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables (cheminées et autres superstructures) lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Secteur Uez2 uniquement :

La hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'acrotère. Un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

Secteur Uez3 uniquement :

La hauteur maximale autorisée est de 8 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

Dérogação pour le secteur Uez3

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les extensions, sans toutefois dépasser la hauteur des bâtiments existants.

Dérogations pour tous les secteurs :

Peut être autorisé un dépassement au-dessus de la hauteur maximale autorisée pour :

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.*
- L'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction.*

ARTICLE Ue 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Tout projet de construction ou de clôture devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement grâce à :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées de matériaux pérennes et de qualité permettant une bonne insertion dans l'environnement immédiat. Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé rigide.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

ARTICLE Ue 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées, et/ou aménagés en espaces verts permettant la mise en valeur de la zone et l'intégration des constructions.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations pouvant engendrer des nuisances notamment visuelles (notamment les aires de stockage ou de dépôt). Les espaces de stockage seront réalisés dans la mesure du possible à l'arrière du bâtiment. En cas d'impossibilité, ils seront végétalisés le long des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ue 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement nécessaires à l'opération.

Pour le secteur Uez1, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions autorisées dans la zone, la création de stationnements dédiés aux vélos devra être réalisée conformément à l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logement de fonction	2 places aériennes par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte de l'activité.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Restauration	1 place par tranche commencée de 10 m ² de salle de restauration
Hôtels	1 place par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place par chambre
Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Artisanat et commerce de détail	
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher
Entrepôts	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte de l'activité.
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte de l'activité.

Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement ; Sans être en deçà de 2 places.
------------------------------------	---

Concernant le stationnement des cycles :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements, soit une surface minimum de 3 m² hors espaces de dégagement.

Les bâtiments d'intérêt collectif, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

Les bâtiments accueillant un service public devront prévoir un nombre d'emplacements correspondant :

- pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les projets portant sur un bâtiment à usage industriel tertiaire constituant principalement un lieu de travail, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements par tranche commencée de 200 m² de surface de plancher :

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE Ue 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

Pour la zone Uez1 :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'accès nouveaux est interdite sur la RD 537 (à l'exception d'accès pour liaisons douces).

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

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

Pour les zones Ue, Uea et Uec :

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres.

Pour la zone Uez1 :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Voies à double sens :
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
 - emprise minimale de voirie : 8 mètres
- Voies à sens unique :
 - largeur minimale de chaussée : 4 mètres
 - emprise minimale de voirie : 6 mètres

Pour les zones Ueb, Uez2, Uez3, Uez4

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Voies à double sens :
 - largeur minimale de chaussée : 6 mètres
 - emprise minimale de voirie : 10 mètres
- Voies à sens unique :
 - largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres
 - emprise minimale de voirie : 6,5 mètres

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE Ue 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Le branchement d'une construction nouvelle au réseau existant, devra être réalisé jusqu'à la limite du domaine public en souterrain.

L'éclairage des espaces collectifs, dans les lotissements ou constructions groupées et la possibilité de raccordement de chaque lot constructible aux réseaux de télécommunications, doivent être prévus.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toute évacuation des eaux usées après traitement dans les fossés ou égouts d'eau pluviale du domaine public routier départementale est soumise à autorisation préalable.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation de ces eaux est interdite dans tous les dispositifs de régulation des eaux pluviales, notamment dans les bassins de rétention du domaine public routier départemental.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi, à la charge du constructeur.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le constructeur devra rejeter ses eaux pluviales régulées à maximum de 3 litres par seconde et par hectare dans le réseau public.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. (exemples de dispositifs : bassins secs ou en eau, des noues, des chaussées à structure-réservoir ou des bassins enterrés (sous-bâtiment, parking ou espaces verts) avec blocs alvéolaires ou empierrement)

En zone Uez1, les eaux pluviales du terrain doivent être collectées et retenues à la parcelle par un dispositif de rétention avec un débit de fuite maximum de 3 litres par seconde et par hectare pour une pluie d'occurrence vingtennale. Les principes de retenues pourront être des bassins secs ou en eau, des noues, des chaussées à structure-réservoir ou des bassins enterrés (sous bâtiment, parking ou espaces verts) avec blocs alvéolaires ou empierrement. Le projet devra prévoir une vanne de fermeture permettant le confinement en cas de pollution accidentelle. Selon la nature des activités implantées et leur volume, un traitement adapté à d'éventuelles pollutions des eaux ruisselées devra être prévu individuellement par les acquéreurs des lots de la zone. Les volumes de rétention des lots seront calculés selon la formule suivante : $\text{Volume de rétention (m}^3\text{)} = \text{surface aménagée (en m}^2\text{)} \times 0.045 \text{ m}^3$. Afin de pouvoir vérifier le respect de ces dispositions, une notice de présentation du volet hydraulique comprenant une note de calcul des volumes devra être annexée à toute demande de permis de construire.

En zone Uez4, les eaux pluviales du terrain doivent être collectées et retenues à la parcelle par un dispositif de rétention pour une pluie d'occurrence décennale. En sortie de ce dispositif, un débit de fuite de 5 litres par seconde et par hectare est exigé. Le ratio utilisé sera de 300m³/ha imperméabilisé à 100%. Le projet devra prévoir une vanne de fermeture permettant le confinement en cas de pollution accidentelle. En raison de la nature de la construction, de sa localisation et de son impact possible sur les propriétés situées en aval, la collectivité peut être amenée à demander un débit de fuite inférieur pour s'assurer du bon écoulement des eaux pluviales sur le parc d'activités. Afin de pouvoir vérifier le respect de ces dispositions, une notice de présentation du volet hydraulique comprenant une note de calcul des volumes devra être annexée à toute demande de permis de construire.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 8 : LA ZONE Ug

La **zone Ug** correspond à la gare de Nort-sur-Erdre et au pôle d'échange multimodal de Treillières.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE Ug

La création de la zone Ug poursuit les objectifs suivants :

- Permettre l'évolution et la requalification urbaine des secteurs « pôles gares ».



Gare de Nort-sur-Erdre

Le titre V, chapitre 2, dispositions relatives à la trame verte et bleue et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE Ug 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ug
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
V* Conditions : – L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat – Les surfaces d'activités commerciales sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente. – <u>Pour la commune de Treillières</u>, les commerces sont uniquement autorisés à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage dans la limite de 300 m² de surface de vente.	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	V
<u>Pour la commune de Treillières</u> , les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont uniquement autorisés à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage dans la limite de 300 m ² de surface de vente.	
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

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Lieux de culte	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V*
V* Conditions :	
– Ils doivent être liés à l'activité en place	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
V* Conditions :	
– Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Le stationnement des caravanes	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité sociale

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

Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de 10 logements et plus ou développant une surface de plancher supérieure à 600 m² dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI).

Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante pour déclencher la construction de logements sociaux.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE Ug 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Lorsque le projet est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation indiquée sur le règlement graphique, le projet devra être compatible-aux règles édictées au sein des OAP.

La hauteur maximale des constructions sera limitée à R+2+Comble.

ARTICLE Ug 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP cadre de vie.

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale.

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

ARTICLE Ug 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés autour des gares.

Le traitement des espaces non bâtis :

- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;

- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées, et/ou aménagés en espaces verts.

ARTICLE Ug 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement nécessaires à l'opération.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logement	1 place par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Artisanat et commerce de détail	
Activité de services 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 de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Entrepôts	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte de l'activité.
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement ; Sans être en deçà de 2 places.

Concernant le stationnement des cycles :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements, soit une surface minimum de 3 m² hors espaces de dégagement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos :

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

Les bâtiments d'intérêt collectif, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, en fonction des besoins.

Les bâtiments accueillant un service public devront prévoir un nombre d'emplacements correspondant :

- pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE Ug 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

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

Pour les opérations de moins de 10 logements, les circulations douces pourront être aménagées en voie partagée.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée.

Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE Ug 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Tout nouveau réseau électrique sera enterré.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU

La **zone 1AU** correspond aux secteurs de développement à vocation d'habitat des bourgs et villages de la Communauté de Communes.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **1AUa** correspond aux secteurs de développement à l'intérieur desquels les hauteurs autorisées sont plus importantes afin de permettre une plus grande diversité de logements :
 - **1AUa1**,
 - **1AUa2**, correspondant à l'opération rue des Frênes (OAP A19).
- **1AUb** correspond aux secteurs de développement à l'intérieur desquels les hauteurs autorisées sont moins élevées et assimilés à une typologie pavillonnaire pour les pôles intermédiaires et de proximité et les villages



Le titre V, chapitre 2, dispositions relatives à la trame verte et bleue et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans les périmètres de protection rapprochée 1 de la servitude d'utilité publique du captage du Plessis Pas Brunet, sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

	1AUa1, 1AUb	1AUa2
HABITATION		
Logement Sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les annexes liées à l'habitation	V	V
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	X
V*Conditions : – L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat – Les surfaces d'activités commerciales sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente. <u>Pour la commune de Treillières</u>, la création de nouveaux commerces est uniquement autorisée à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage, dans la limite de 300 m² de surface de vente. Les cellules commerciales situées en dehors de ce périmètre marchand peuvent bénéficier d'une extension dans la limite de 30% de la surface de vente par cellule commerciale existante à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19.		
Restauration	V	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	V	X
Hôtels	V	X
Autres hébergements touristiques	V	X
Cinéma	V	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Équipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
Lieux de culte	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	V	X
Centre de congrès et d'exposition	V	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	X

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
V*Conditions : – Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides. Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d’Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
Le stationnement des caravanes	X	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité sociale

Tous les secteurs 1AU sont concernés par une Orientation d’Aménagement et de Programmation, et doivent être compatibles avec les orientations de mixité sociale définies dans l’OAP.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE 1AU 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une plus grande diversité des formes urbaines, notamment encadré par les OAP.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

Les règles de cet article « IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sauf indications différentes au sein des OAP, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Les constructions principales s'implantent en recul de 3 mètres minimum.

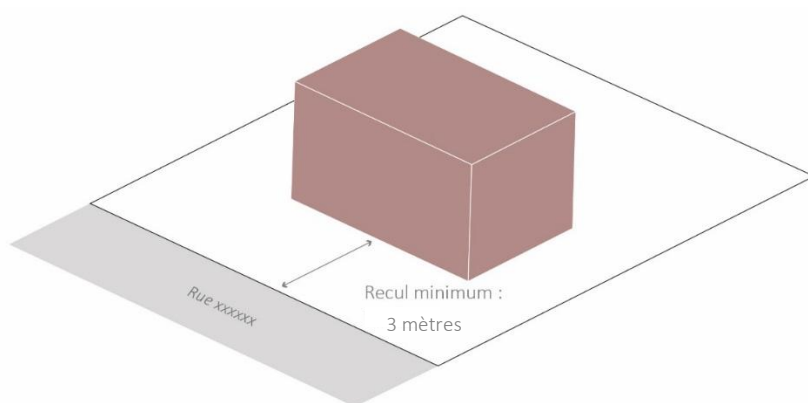


Figure 12_ Implantation des nouvelles constructions par rapport à l'alignement

Les annexes, garages (accolés ou non) et les piscines (margelles comprises) s'implantent en recul de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux préaux à usage de stationnements ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement (sans création de façade à l'alignement) ou à 5 mètres minimum.

Déroptions pour les constructions principales

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

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;*
- Dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations définies dans l'OAP en matière d'implantation. En l'absence d'OAP ou en l'absence de dispositions sur les implantations et la volumétrie dans l'OAP, les dispositions réglementaires du présent article s'appliquent.*

Une implantation différente pourra être autorisée dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;*
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.*
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

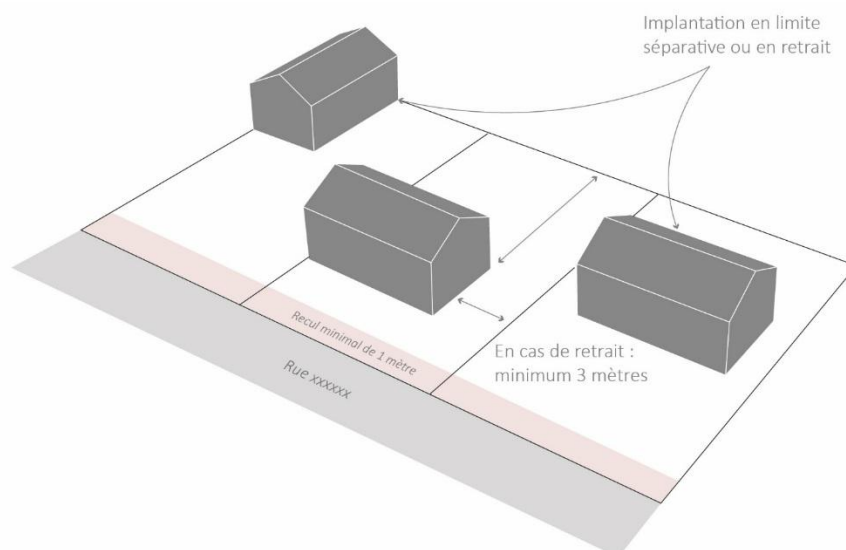


Figure 13_ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.

Dérogations :

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- *Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*
- *Lorsque le secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant des dispositions différentes, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables.*

*Peuvent être autorisées des implantations différentes, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, **sur la même unité foncière**, pour :*

- *Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2ans à la date de dépôt de la demande de dérogation : la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques ;*
- *La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

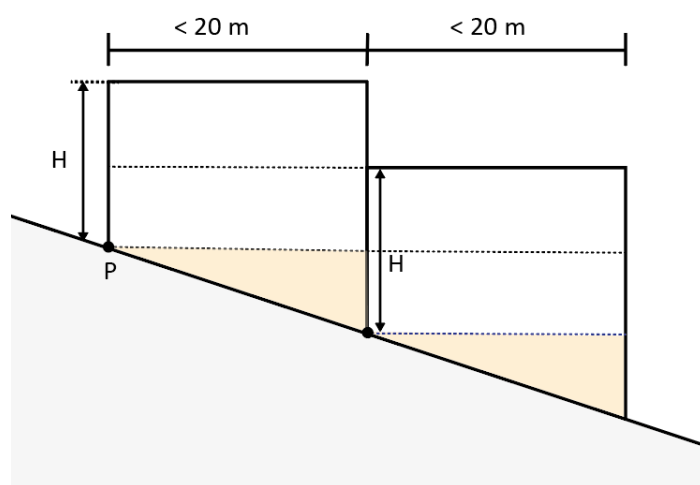
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction, excepté dans le cas de bâtiments dont la façade excède 20 mètres. Dans ce cas, le point de référence s'applique par séquence de 20 mètres (au point le plus haut). La différence de niveau entre le côté haut et le côté bas de chaque section de 20 mètres ne peut excéder 1 niveau.



P = point le plus haut à partir duquel est calculée la hauteur

Dans le secteur 1AUa1 :

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 13 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

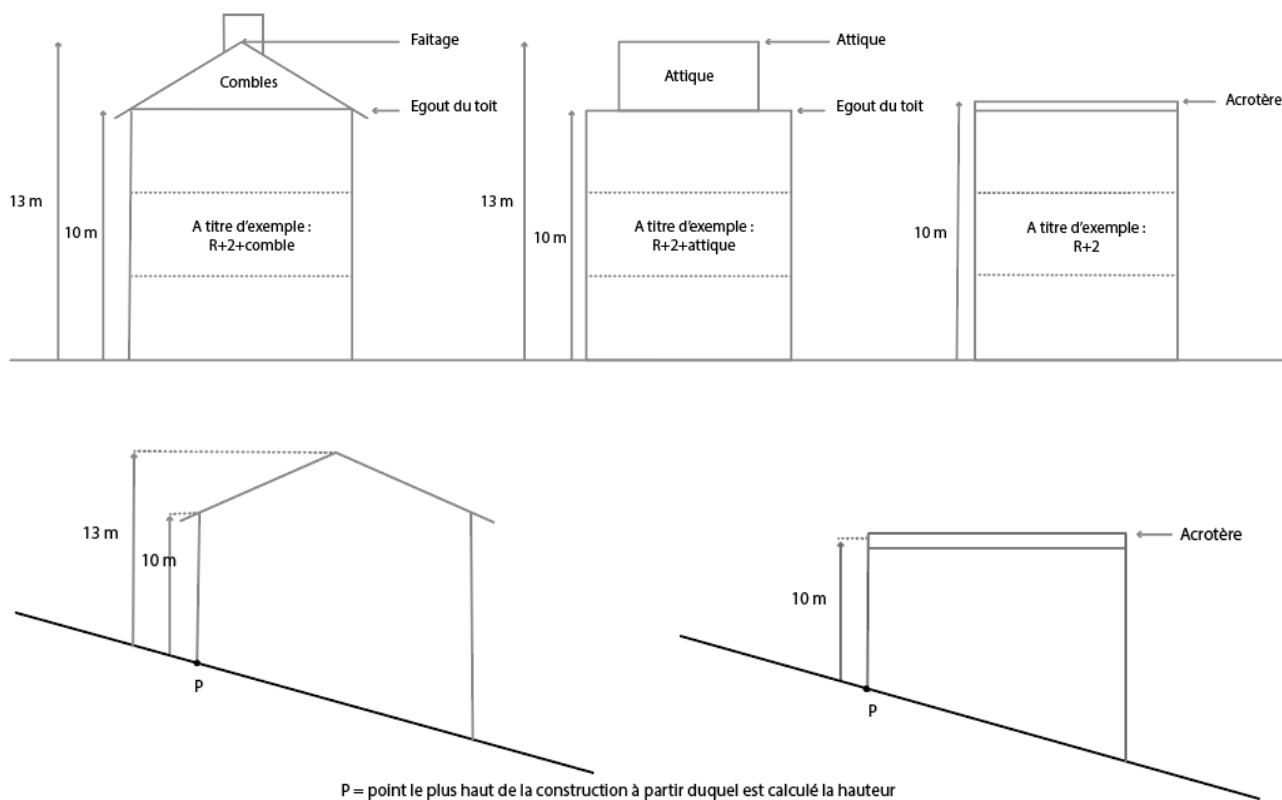


Figure 14_ Hauteur maximale autorisée dans la zone 1UAa

Dans le secteur 1AUa2 :

Les constructions principales ne doivent pas excéder un gabarit en R+3.

Dans le secteur 1AUb :

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pan) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 10 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

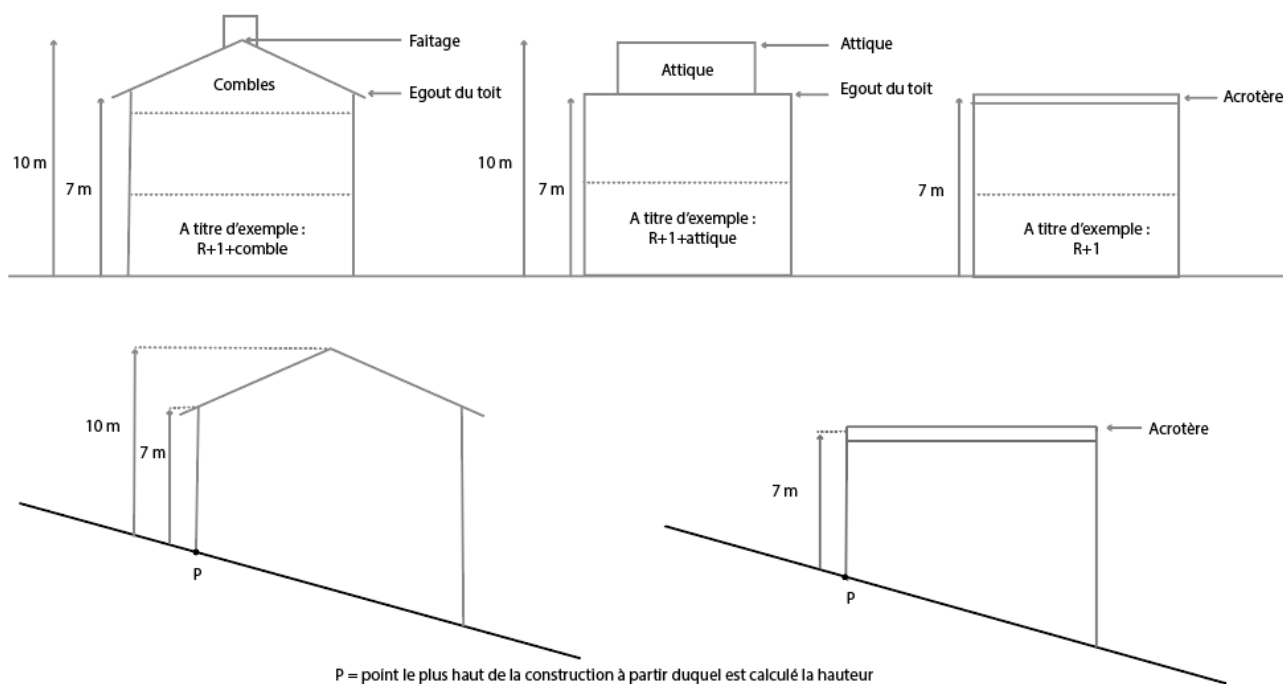


Figure 15_ Hauteur maximale autorisée dans la zone 1AUb

Pour tous les secteurs :

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Sur la limite séparative, la hauteur totale des constructions annexes ne peut pas excéder 3,50 mètres.

Règles alternatives

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

Peut être autorisé un dépassement au-dessus de la hauteur maximale autorisée pour :

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.
- L'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction.

ARTICLE 1AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP cadre de vie.

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

Les constructions principales et leurs annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

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

Règles alternatives

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

TOITURES

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Les tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles ou pour tenir compte de l'environnement bâti existant. Dans ce cas, la pente des versants principaux est de 30° maximum.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc...) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de réalisation de projet de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, au sens de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, des toitures aux pentes et matériaux différents peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. de manière à les dissimuler.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs non opaques et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :

- Les clôtures (hors soubassement de 25 cm maximum) d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.
- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.

En limite séparative, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

En limite d'espaces agricoles et naturels, Les clôtures seront végétalisées et perméables. Elles doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

Déroptions (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- *Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement) ;*
- *Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.*

ARTICLE 1AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

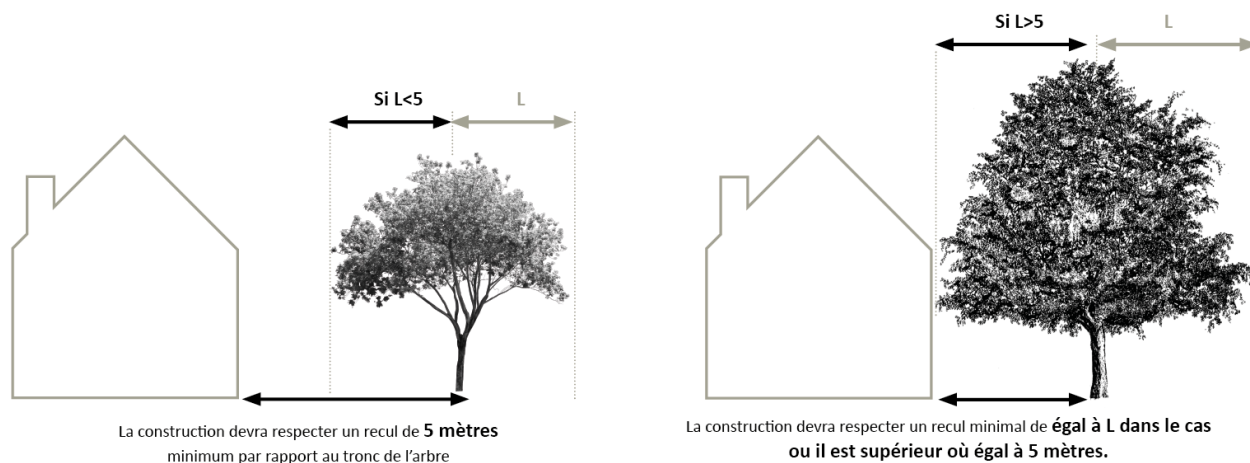
Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction principale ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.

Lorsque leur conservation n'est pas possible, ils doivent être compensés par des **plantations d'essences choisies dans la liste présentée au Titre V, chapitre 7, et de valeur équivalente**.

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



Traitement des aires de stationnement :

- Les **aires de stationnement mutualisées, non couvertes**, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Ces aires doivent être plantées à raison d'**un arbre pour 4 emplacements** au minimum, en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- Les essences sont choisies en accord avec la liste d'essence préconisée présentées au Titre V, chapitre 7 et en prenant en compte la spécificité de la présence de stationnement (port, ombrage, contraintes racinaires, ...) ;
- Les arbres sont plantés en pleine terre ou dans des fosses de plantation d'au moins 6 m³. On privilégiera les plantations en fosse continue et non en fosse unitaire ;
- Le tronc de l'arbre doit être situé au moins à 0,80m de toute limite minérale.

- Les **places de stationnement extérieures** privatives doivent être réalisées en revêtements perméables, sauf s'il est justifié d'une impossibilité technique liée au respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Traitement des espaces communs des opérations groupées ou lotissements d'au moins 10 logements :

20% de la surface totale de l'opération, doit être traitée en espace commun (hors voirie, trottoirs, liaisons douces non perméables, aires de stationnement perméables et imperméables, aire de présentation de déchet et bassin de gestion des eaux pluviales non paysagés). La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

Pour ces opérations, la plantation d'arbres est obligatoire, à raison d'1 arbre planté pour 100 m² d'espaces communs commencés (hors voirie et aire stationnement), excepté dans les cas où le nombre d'arbres présents et conservés atteint l'objectif demandé.

Les espèces locales présentées au titre V, chapitre 7 doivent être privilégiées.

ARTICLE 1AU 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un périmètre de 100 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour toute opération de 15 logements et plus, sauf en cas d'impossibilité technique, au moins la moitié des stationnements sera réalisée en ouvrage ou intégré dans un volume bâti, sauf dans le cas de dispositions contraires inscrites au sein des OAP.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logement	En secteur 1AUa1 : – 1 place aérienne par logement – 1 place visiteur pour 3 logements En secteur 1AUa2 : – 1,5 places par logement pour le logement collectif – 2 places aérienne par logement pour le logement individuel – 1 place visiteur pour 3 logements En secteur 1AUb : – 2 places aériennes par logement – 1 place visiteur pour 3 logements
Logement locatif social	1 place par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ;

	– Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de vente
Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place par chambre
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ;
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	– De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ;

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	– De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement ; Sans être en deçà de 2 places.

Concernant le stationnement des cycles :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements, soit une surface minimum de 3 m² hors espaces de dégagement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements par tranche commencée de 200 m² de surface de plancher.

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

Les bâtiments d'intérêt collectif devront prévoir le stationnement des vélos en fonction du besoin.

Les bâtiments accueillant un service public devront prévoir un nombre d'emplacements correspondant :

- pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AU 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

La largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les circulations douces (cheminements piétons et cyclables) devront être prises en compte dans toute création de voie nouvelle de façon à permettre des cheminements piétons et cycles sécurisés.

Pour les opérations de moins de 10 logements, les circulations douces pourront être aménagées en voie partagée.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE 1AU 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

Il est rappelé que l'aménagement des zones à urbaniser doit se faire obligatoirement sous forme d'opérations groupées dans le cadre d'un aménagement global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUz

La **zone 1AUz** correspond aux secteurs de développement encadrés par une procédure de ZAC.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1AUz1, ZAC de Vireloup à Treillières,
- 1AUz2, ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE 1AUz

La création de la zone 1AUz poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre et encourager la densification de ces espaces au regard de l'existant ;
- Conserver des espaces de respiration au sein du tissu et des connexions avec le centre et les équipements ;
- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité.



Le titre V, chapitre 2, dispositions relatives à la trame verte et bleu et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUz 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

1AUz1 et 2	
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
V*Conditions : – L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat – Les surfaces d'activités commerciales sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente. <u>Pour la commune de Treillières</u>, la création de nouveaux commerces est uniquement autorisée à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage, dans la limite de 300 m² de surface de vente. Les cellules commerciales situées en dehors de ce périmètre marchand peuvent bénéficier d'une extension dans la limite de 30% de la surface de vente par cellule commerciale à la date d'approbation du PLUI le 18/12/2019.	
Restauration	V

Commerce de gros	V*
V*Condition : – Seule l’extension des bâtiments d’activités existants est autorisée dans la limite de 30% de l’emprise au sol du volume existant à la date d’approbation du PLUi le 18/12/19.	
Activités de services avec l’accueil d’une clientèle	V
Hôtels	V
Autres hébergements hôteliers	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
Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	V
Salles d’art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Lieux de culte	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d’exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
V*Conditions : – Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Le stationnement des caravanes	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité sociale

Tous les secteurs 1AUz sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et doivent être compatibles avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE 1AUz 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une plus grande diversité des formes urbaines, notamment encadré par les OAP.

Les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Dans le secteur 1AUz1 :

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à toutes les voies.

En dehors des prescriptions graphiques particulières, les constructions principales, hors garages, accolées ou non, s'implantent en recul de 3 mètres minimum.

Dans le secteur 1AUz2 :

Soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

D'autres implantations peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.

Dérogations :

Une implantation différente pourra être autorisée dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;*
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.*
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'appui des limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum.
- Les annexes seront implantées à l'appui d'une ou plusieurs limites séparatives.

Dérogations :

*Peuvent être autorisées des implantations différentes, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, **sur la même unité foncière**, pour :*

- *Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2ans à la date de dépôt de la demande de dérogation : la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques ;*
- *La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 40%.
- Dans le cadre d'une opération de groupe d'habitations supérieure à 5 logements, l'emprise au sol maximale est portée à 50% si les constructions sont édifiées en ordre continu

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

- La hauteur maximale de toute construction est fixée à deux niveaux + 1 comble aménageable avec une hauteur maximale au faîtage de 9 mètres (**zone 1AUz2**) et 10 mètres (**1AUz1**).
- Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.
- Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.
- La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage.

Règles alternatives

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

Peut être autorisé un dépassement au-dessus de la hauteur maximale autorisée pour :

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.
- L'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction.

ARTICLE 1AUz 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

Les constructions principales et leurs annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

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

Règles alternatives

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

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

TOITURES

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront :

- Dans le cas de toiture à double pente, une pente comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse sur le terrain voisin.
- Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.

Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Les tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles ou pour tenir compte de l'environnement bâti existant. Dans ce cas, la pente des versants principaux est de 30° maximum.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

En limite séparative, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

Déroptions (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*

ARTICLE 1AUz 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

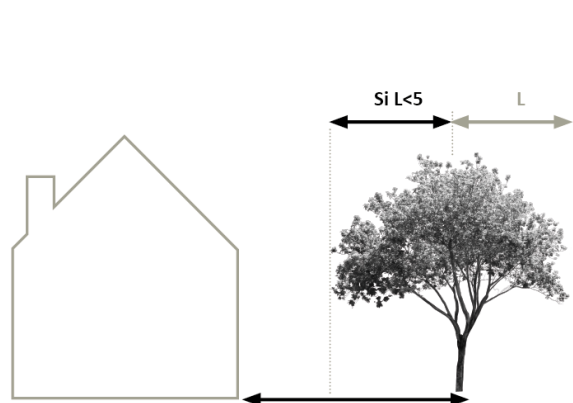
Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

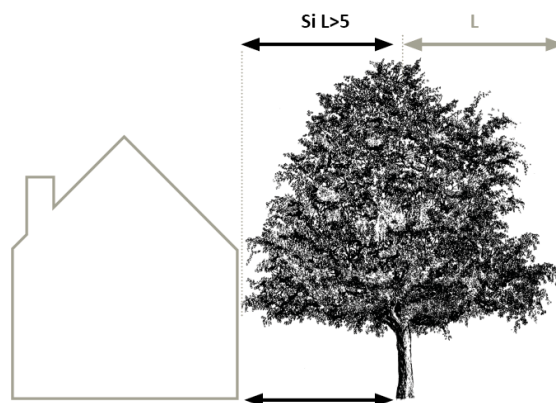
Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction principale ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.

Lorsque leur conservation n'est pas possible, ils doivent être compensés par des **plantations d'essences choisies dans la liste présentée au Titre V, chapitre 7, et de valeur équivalente**.

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



La construction devra respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport au tronc de l'arbre



La construction devra respecter un recul minimal de **égal à L** dans le cas où il est supérieur ou égal à 5 mètres.

Traitement des aires de stationnement :

- Les **aires de stationnement mutualisées, non couvertes**, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Ces aires doivent être plantées à raison d'**un arbre pour 4 emplacements** au minimum, en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- Les essences sont choisies en accord avec la liste d'essence préconisée présentées au Titre V, chapitre 7 et en prenant en compte la spécificité de la présence de stationnement (port, ombrage, contraintes racinaires, ...) ;
- Les arbres sont plantés en pleine terre ou dans des fosses de plantation d'au moins 6 m³. On privilégiera les plantations en fosse continue et non en fosse unitaire ;
- Le tronc de l'arbre doit être situé au moins à 0,80m de toute limite minérale.

- Les **places de stationnement extérieures** doivent être réalisées en revêtements perméables, sauf s'il est justifié d'une impossibilité technique liée au respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Traitement des espaces communs des opérations groupées ou lotissements d'au moins 10 logements :

20% de la surface totale de l'opération, doit être traitée en espace commun (hors voirie, trottoirs, liaisons douces non perméables, aires de stationnement perméables et imperméables, aire de présentation de déchet et bassin de gestion des eaux pluviales non paysagés)- La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

Pour ces opérations, la plantation d'arbres est obligatoire, à raison d'1 arbre planté pour 100 m² d'espaces communs commencés (hors voirie et aire stationnement), excepté dans les cas où le nombre d'arbres présents et conservés atteint l'objectif demandé.

Les espèces locales présentées au titre V, chapitre 7 doivent être privilégiées.

ARTICLE 1AUz 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un périmètre de 100 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour toute opération de 15 logements et plus, sauf en cas d'impossibilité technique, au moins la moitié des stationnements sera réalisée en ouvrage ou intégré dans un volume bâti.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logement	– 2 places aériennes par logement – 1 place visiteur pour 3 logements
Logement locatif social	1 place par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de vente
Restauration	1 place par tranche commencée de 10 m ² de salle de restauration
Commerce de gros	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de vente

Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place par chambre
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement ; Sans être en deçà de 2 places.

Concernant le stationnement des cycles :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements, soit une surface minimum de 3 m² hors espaces de dégagement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ,devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements par tranche commencée de 200 m² de surface de plancher.

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

Les bâtiments accueillant un service public devront prévoir un nombre d'emplacements correspondant :

- pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les bâtiments d'intérêt collectif devront prévoir le stationnement des vélos en fonction du besoin.

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitations groupant au moins deux logements) devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AUz 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

La largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les nouvelles voies de circulation devront présenter une largeur minimale de 5 mètres.

Les circulations douces (cheminements piétons et cyclables) devront être prises en compte dans toute création de voie nouvelle de façon à permettre des cheminements piétons et cycles sécurisés.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE 1AUz 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

Il est rappelé que l'aménagement des zones à urbaniser doit se faire obligatoirement sous forme d'opérations groupées dans le cadre d'un aménagement global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 3 : LA ZONE 1AUI

La **zone 1AUI** correspond aux secteurs de développement à vocation d'équipements collectifs et ou de loisirs.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE 1AUI

La création de la zone 1AUI poursuit l'objectif suivant :

- Garantir la création d'équipements d'intérêt collectifs en accompagnement de l'accueil de nouveaux habitants.



Le titre V, chapitre2, dispositions relatives à la trame verte et bleu et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUI 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des communes du territoire.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

	1AUI
HABITATION	
Logement de fonction	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V*
V*Condition :	
– Être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site.	
Commerce de gros	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X
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
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Lieux de culte	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V*
V*Condition : – Être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site.	
Bureau	V*
V*Condition : – Être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site.	
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
V*Conditions : – Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides. – Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE 1AUI 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent.

ARTICLE 1AUI 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP cadre de vie.

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale.

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

ARTICLE 1AUI 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

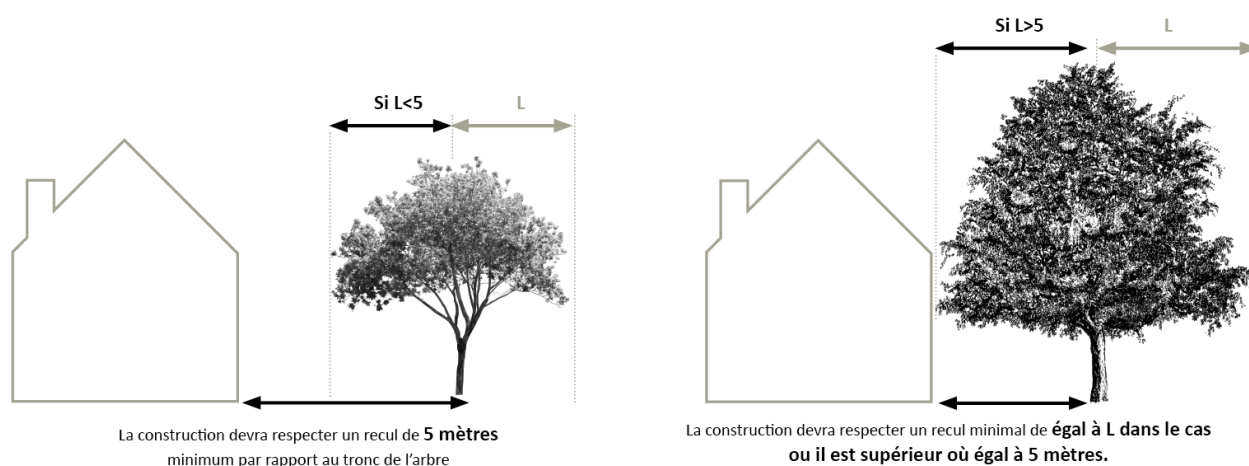
- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations **d'essences choisies dans la liste présentée au Titre V, chapitre 7, et de valeur équivalente.**

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.

Les espèces locales présentées au titre V, chapitre 7 doivent être privilégiées.

.

ARTICLE 1AUI 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l’OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l’annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d’aires de stationnement nécessaires à l’opération.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l’activité	
HABITATION	
Logement de fonction	2 places aériennes par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Restauration	1 place par tranche commencée de 10 m ² de salle de restauration
Hôtels	1 place par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place par chambre
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Entrepôts	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte de l'activité.
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement ; Sans être en deçà de 2 places.

Concernant le stationnement des cycles :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements, soit une surface minimum de 3 m² hors espaces de dégagement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos :

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

Les bâtiments d'intérêt collectif, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

Les bâtiments accueillant un service public devront prévoir un nombre d'emplacements correspondant :

- pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AUI 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

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

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE 1AUI 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la

réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement :

En cas de réseau d'assainissement collectif inexistant, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif réglementaire adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente.

Le système d'assainissement non collectif doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

En cas de réalisation ultérieure d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées domestiques, le raccordement des immeubles raccordables, même disposant d'un système d'assainissement non collectif réglementaire et/ou maintenu en bon état, est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 5 : LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe correspond aux secteurs à vocation économique.

Elle comprend également :

- Le secteur 1AUez1, correspondant au secteur Est de la ZAC de la Belle Etoile à vocation d'équipements publics, d'activités culturelles, ludiques ou de loisirs, hôtellerie, restauration et services.
- Le secteur 1AUez2, correspondant au secteur Nord de la ZAC de la Belle Etoile à vocation d'activités commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE 1AUe

La création de la zone 1AUe poursuit les objectifs suivants :

- Permettre l'évolution ou la création d'activités économiques en fonction des secteurs ;
- Rechercher une intégration paysagère avec l'espace naturel et agricole.



Le titre V, chapitre2, dispositions relatives à la trame verte et bleu et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUe 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUe	1AUez1 Ilot Est	1AUez2 Ilot Nord
HABITATION			
Logements	V**	V*	V***
V* Conditions : - destinée aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, - les logements de gardiennage doivent être intégrés au bâtiment d'activité, V** Conditions : - destinée aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, - les logements de gardiennage doivent être intégrés au bâtiment d'activité, - l'extension des habitations existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUI, le 18/12/2019, sans excéder 50 m² d'emprise au sol - les annexes des habitations existantes dans la limite de 60m² d'emprise au sol (hors piscine). Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. V*** Conditions : - destinée aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, - les logements de gardiennage doivent être intégrés au bâtiment d'activité, - ne pas dépasser 30m² de Surface de Plancher			
Hébergement	V	X	X

	1AUe	1AUez1 Ilot Est	1AUez2 Ilot Nord
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	V*
V* Condition : - Dans le cas de la vente de biens, sous réserve qu'il s'agisse d'une atteinte complémentaire à une activité artisanale et/ou industrielle existante dans la zone (en showroom, concession automobile en lien avec un garage de réparation, ...)			
Restauration	V	V	V*
V* Condition : - sous réserve qu'elles soient destinées à répondre spécifiquement aux besoins de la population active présente sur la zone (ex. restaurant d'entreprise)			
Commerce de gros	V	X	V
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Hôtels	V	V	V
Autres hébergements touristiques	V	V	V
Cinéma	V	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	X
Équipements sportifs	V	V	X
Autres équipements recevant du public	V	V	X
Lieux de culte	V	V	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V	X	V
Entrepôts	V*	X	V**
Condition : Être nécessaire et complémentaire à une activité présente sur la zone d'activité. dans la limite de 300 m2 de surface de plancher. V** : Être nécessaire et complémentaire à une activité présente sur la zone d'activité. dans la limite de 3000 m2 de surface de plancher.			
Bureau	V	X	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V	V

	1AUe	1AUez1 Ilot Est	1AUez2 Ilot Nord
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
V* <u>Condition</u> : – Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides.			
Les carrières	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE 1AUe 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Le retrait par rapport à l'axe de la voie sera de :

- Non réglementé pour la **zone 1AUez1**,
- 15 mètres pour la **zone 1AUe**,
- 10 mètres pour la **zone 1AUez2**.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les affouillements directement liés aux travaux de constructions autorisées (ouvrage de rétention des eaux pluviales) devront s'implanter en recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Déroptions

Une implantation différente pourra être autorisée dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- *Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;*
- *L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.*
- *La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés

dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

(zones 1AUez2 uniquement)

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

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;*
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;*
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ;*
- Lorsque la construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, en bordure de la RD 537, un recul minimum de 7 mètres pourra être respecté par rapport au bord de la chaussée.*

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans toutes les zones, une implantation en limites séparatives est subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique.

La distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à :

- **Zone 1AUe** : 6 mètres pour les nouvelles constructions et 3 mètres pour les extensions.
- **Zone 1AUez1** : 3 mètres dans tous les cas
- **Zone 1AUez2** : 5 mètres dans tous les cas

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les affouillements directement liés aux travaux de constructions autorisées (ouvrage de rétention des eaux pluviales) devront s'implanter en recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Déroptions :

*Peuvent être autorisées des implantations différentes, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, **sur la même unité foncière**, pour :*

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2ans à la date de dépôt de la demande de dérogation : la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques ;*
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

HAUTEUR

Dans toutes les zones, les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.

Dans les zones 1AUe et 1AUez1, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

Dans la zone 1AUez2, la hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Déroptions :

Peut être autorisé un dépassement au-dessus de la hauteur maximale autorisée pour :

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.*
- L'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction.*

ARTICE 1AUe 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Tout projet de construction ou de clôture devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement grâce à :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées de matériaux pérennes et de qualité permettant une bonne insertion dans l'environnement immédiat. **En limite de voie ou d'emprise publique**, les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé rigide.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

ARTICLE 1AUe 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées, et/ou aménagés en espaces verts permettant la mise en valeur de la zone et l'intégration des constructions.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations pouvant engendrer des nuisances notamment visuelles (notamment les aires de stockage ou de dépôt). Les espaces de stockage seront réalisés dans la mesure du possible à l'arrière du bâtiment. En cas d'impossibilité, ils seront végétalisés le long des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUe 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement nécessaires à l'opération.

Les règles citées ci-dessous dans le tableau ne s'appliquent pas au secteur 1AUez1.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logement de fonction	2 places aériennes par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Restauration	1 place par tranche commencée de 10 m ² de salle de restauration
Hôtels	1 place par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place par chambre
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher
Entrepôts	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte de l'activité.
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement ; Sans être en deçà de 2 places.

Concernant le stationnement des cycles :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements, soit une surface minimum de 3 m² hors espaces de dégagement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos :

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

Les bâtiments d'intérêt collectif, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

Les bâtiments accueillant un service public devront prévoir un nombre d'emplacements correspondant :

- pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AUe 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

Pour les zones 1AUez2

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour le secteur 1AUez 2, la création d'accès nouveaux est interdite pour la RD537 et la RD26 et la route de la Vinçais (à l'exception des liaisons douces).

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

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

Pour la zone 1AUe

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres.

Pour les zones 1AUez2

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Voies à double sens :
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
 - emprise minimale de voirie : 8 mètres
- Voies à sens unique :
 - largeur minimale de chaussée : 4 mètres
 - emprise minimale de voirie : 6 mètres

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE 1AUe 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Le branchement d'une construction nouvelle au réseau existant, devra être réalisé jusqu'à la limite du domaine public en souterrain.

L'éclairage des espaces collectifs, dans les lotissements ou constructions groupées et la possibilité de raccordement de chaque lot constructible aux réseaux de télécommunications, doivent être prévus.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toute évacuation des eaux usées après traitement dans les fossés ou égouts d'eau pluviale du domaine public routier départementale est soumis à autorisation préalable.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation de ces eaux est interdite dans tous les dispositifs de régulation des eaux pluviales, notamment dans les bassins de rétention du domaine public routier départemental.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi, à la charge du constructeur.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le constructeur devra rejeter ses eaux pluviales régulées à maximum de 3 litres par seconde et par hectare dans le réseau public.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. (exemples de dispositifs : bassins secs ou en eau, des noues, des chaussées à structure-réservoir ou des bassins enterrés (sous-bâtiment, parking ou espaces verts) avec blocs alvéolaires ou empierrement)

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 6 : LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs suivants :

- **2AU** : secteur de développement à vocation d'habitat à long terme
- **2AUe** : secteurs à vocation économique à long terme
- **2AUez** : ZAC d'Erette Grand'Haie située à Grandchamp-des-Fontaines et Héric en bordure de l'axe Nantes-Rennes (RN 137)
- **2AUI** : secteur de développement à vocation d'équipements collectifs à long terme
- **2AUn** : secteur de développement de Sucé-sur-Erdre à plus long terme (au-delà de l'échéance PLUi)

Le secteur **2AU**, non équipé, est destiné à l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLUi.

Le secteur **2AUez** est concerné par la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE 2AU

La création de la zone 2AU poursuit l'objectif de création de réserves foncières à plus long terme et de phasage de l'urbanisation.



Le titre V, chapitre 2, dispositions relatives à la trame verte et bleue et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 2AU 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Il s'agit d'autoriser uniquement les aménagements liés à la viabilisation de la zone et aux réseaux divers.

Sont uniquement autorisés dans la zone 2AU les installations et équipements à condition d'être d'intérêt général, collectif, d'infrastructure ou superstructure.

Sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les annexes liées à l'habitation.

Dans les périmètres de protection rapprochée 1 de la servitude d'utilité publique du captage du Plessis Pas Brunet, sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AU 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Pour les constructions existantes liées à la destination « habitation »

Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Déroptions

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

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant.*

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions existantes liées à la destination « habitation »

Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes s'implantent soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Déroptions :

Les constructions pourront avoir une implantation différente lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

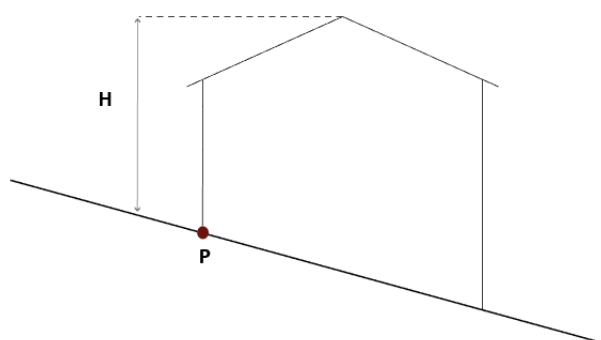
L'extension des logements existants est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi, le 18/12/2019, sans excéder 50m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent être liées à un logement existant dans la zone. Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi (18/12/2019) ne doit pas dépasser 60 m² d'emprise au sol. Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25m² de l'habitation.

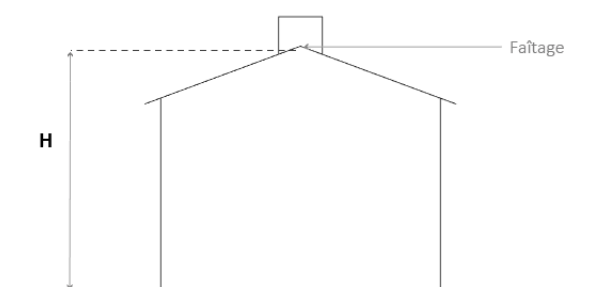
HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.



P = point le plus haut de la construction à partir duquel est calculé la hauteur pour les constructions en pente



H = hauteur maximale de la construction

Pour les constructions liées à la destination « habitation »

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut (attique ou faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

Dérogation

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les extensions, sans toutefois dépasser la hauteur des constructions principales à usage d'habitation déjà existantes.

ARTICLE 2AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.4 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE 1 : LA ZONE A

La **zone A** correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le **secteur A** correspondant aux espaces agricoles pérennes et aux espaces ruraux bâtis (hameaux non constructibles et écarts) ;
- Le **secteur Ab** correspondant aux espaces agricoles en bordure des bourgs, villages et zones économiques, où l'implantation de nouvelles constructions agricoles n'est pas autorisée ;
- Le **secteur An** correspondant aux espaces à fort intérêt patrimonial et paysager où la hauteur des bâtiments est limitée ;
- Le **secteur Ad (STECAL)** correspondant aux espaces de stockage, traitement et valorisation de déchets ;
- Le **secteur Ai (STECAL)** correspondant aux espaces agricoles réservés aux activités équestres, hippiques et canines ;
- Le **secteur Ala (STECAL)** qui correspond aux pistes hippiques de Nort-sur-Erdre ;
- Le **secteur Ae (STECAL)** correspondant aux activités isolées en zone agricole ;
- Le **secteur Aea (STECAL)** correspondant au projet d'accueil d'événementiels et d'hébergement ;
- Le **secteur Aeb (STECAL)** est destiné au développement d'un ensemble touristique avec la création d'activités de loisir, d'hébergements et d'accueils événementiels (réceptions, mariages, séminaires...).
- Le **secteur Aec (STECAL)** est destiné au développement d'un ensemble destiné à des hébergements touristiques composé notamment d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) et à l'accueil d'événements (réceptions, séminaires, ...)
- Le **secteur Aed (STECAL)** correspond à une activité isolée en zone agricole nécessaire au fonctionnement du monde agricole.
- Le **secteur Aee (STECAL)** correspond au camping de la Pindière à Héric.
- Le **secteur Aef (STECAL)** correspondant au secteur de Land Rohan à Vigneux-de-Bretagne.
- Le **secteur Ahd (STECAL)** correspondant aux secteurs autorisant les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE A

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole ;
- Accompagner les évolutions de l'activité agricole ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire intercommunal (notamment avec les espaces de la Directive Territoriale de l'Aménagement) ;
- Permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le titre V, chapitre 2, dispositions relatives à la trame verte et bleue et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Dans les périmètres de protection rapprochée 1 de la servitude d'utilité publique du captage du Plessis Pas Brunet, sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

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

Dans les zones concernées par un aléa minier, identifié au règlement graphique, toutes les constructions nouvelles et toute extension du bâti existant devront y être interdites, quelle qu'en soit la destination. Seuls pourront être admis les projets de faible dimension non soumis à permis de construire (abri de jardin...).

	A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec	Ahd
HABITATION									
Logement	V*	V*	V*	X	V*	V*	X	X	V*
<u>Pour tous les secteurs mis à part Aea, Aeb et Aec :</u> Seule l'extension des logements est autorisée sous les conditions suivantes : – Ne pas créer de nouveaux logements ; – Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant sous réserve d'être en dehors des périmètres sanitaires. Seule l'extension des logements existants est autorisée sous les conditions suivantes : – Dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUI, le 18/12/2019, sans excéder 50 m² d'emprise au sol <u>Uniquement pour le secteur Ala :</u> - Un second logement pourra être réalisé en cas de création de boxes supplémentaires, dans la limite de 30m² de surface de plancher par tranche de 16 boxes. <u>Uniquement pour le secteur Ahd :</u> La création de nouveaux logements est autorisée sous les conditions suivantes : - Être réalisée sous la forme de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sens de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme ; - Sans pouvoir excéder 200 m² d'emprise au sol maximale cumulée.									

	A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec	Ahd
Logement de fonction	V*	X	V*	X	V**	X	V***	V****	X
V* Conditions : – Être destiné au logement des chefs d'exploitation à titre principal dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. Le nombre de logement de fonction est limité à 2 par exploitation agricole en cas de groupement (GAEC par exemple) ; – En cas de transfert ou de création d'une exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation (pérennité de l'activité agricole à justifier) ; – L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole ; – Dans la limite de 150 m² de surface de plancher ; – Le logement de fonction peut être réalisé par une construction neuve ou par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment agricole. V** Conditions : – Être destinés au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'activité. Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par activité équestre, hippique et canine ; – Être intégrés au bâtiment d'activité et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ; – Les façades devront présenter une unité architecturale de bonne qualité ; V*** Conditions : seulement pour le secteur Aeb Le nombre de logement de fonction est limité à 1 V**** Conditions : seulement pour le secteur Aec Le nombre de logement de fonction est limité à 1. Il devra soit intégrer le bâti existant, soit intégrer une HLL.									
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF									
L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	V*	V*	V*	V*	V*		V*	V*	X
Équipement d'intérêt public (éolien)									
V* Conditions : – Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; – Sous réserve d'une bonne intégration dans le site ; – Lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale... Dans les zones concernées par le risque inondation, les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont uniquement autorisées dans le cadre de constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion des terrains inondables, liées à des infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie, destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation.									

	A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec	Ahd
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE									
Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole	V	X	V	X	X		X	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées	V*	X	V*	X	X		X	X	X
V*Conditions : leur localisation doit répondre à deux exigences : – La commodité des accès pour les exploitations concernées ; La limitation des besoins en déplacement au regard de la configuration de ces exploitations.									
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (unités de méthanisation pour la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, activité de transformation, conditionnement et vente directe de produits agricoles, activités d'hébergement, camping à la ferme, etc.)	V*	X	V*	X	X		X	X	X
V*Conditions : – Être liés aux activités agricoles ; – Être réalisés en priorité dans les bâtiments existants, et être implantés au cœur de l'exploitation. Dans le cas des activités touristiques (Gîtes et chambres d'hôtes), elles devront être réalisées uniquement dans les bâtiments existants (possibilité d'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19) ; Dans le cas de vente directe de produits agricoles, les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation.									
Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.)	V*	X	V*	X	V*		X	X	X
V*Conditions : – Être liés et nécessaires à l'activité agricole en place. Le nombre de local de permanence est limité à 1 par exploitation ; Dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.									

	A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec	Ahd
LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL									
Les annexes	V*	V*	V*	X	V*	V*	V*	V**	V***
V*Conditions : – Être liées à un logement existant dans la zone ; – Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d’approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 60 m² d’emprise au sol (hors piscine et hors serres de jardin vivrières ou de loisirs dont l’emprise au sol n’excède pas 20m² et qui soient facilement et rapidement démontables et sans fondation) pour toutes les secteurs mis à part dans le secteur Aeb, au sein duquel leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 50 m² d’emprise au sol (hors piscine) ; – Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation, à l’exception des annexes aux bâtiments repérés au titre de l’article L. 151-19 du code de l’urbanisme, qui doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres de l’habitation. V**Conditions : – Être liées à l’activité touristique en place ; V***Conditions : – Être liées à un logement existant dans la zone à la date d’approbation du PLUi le 18/12/2019 ; – Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d’approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 60 m² d’emprise au sol (hors serres de jardin vivrières ou de loisirs dont l’emprise au sol n’excède pas 20m² et qui soient facilement et rapidement démontables et sans fondation) – Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation									
Les piscines	V*	V*	V*	X	V*	V*	V*	V**	X
V*Conditions : – Être liées à un logement existant dans la zone ; Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation, à l’exception des piscines à proximité des bâtiments repérés au titre de l’article L. 151-19 du code de l’urbanisme, qui doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres de l’habitation. V**Conditions : – Être liées à l’activité touristique en place ;									
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	V	X	X	X	X	X

	A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec	Ahd
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*		V*	V*
V*Conditions : – Être liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides. Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.									
Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques selon les dispositions du Titre V - Chapitre 6	V*	V*	V*	X	X	X		X	X
V*Conditions : – <u>Pour la réalisation de logements ou d'hébergements hôteliers ou touristiques,</u> – Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - De ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes									

En complément du tableau ci-dessus :

Dans le secteur Ad uniquement, sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités de stockage, traitement et valorisation des déchets, sous réserve d'une bonne intégration des sites d'activité dans l'environnement.

Dans le secteur Al uniquement, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestres, hippiques et canines, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019 et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.) sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités équestres, hippiques et canines en place et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol. Le nombre de local de permanence est limité à 1 par activité.

Dans le secteur Ala uniquement, sont autorisés :

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs.

En cas de création d'un logement nécessaire à l'activité équestre, celui-ci sera intégré dans le corps du bâtiment principal ou accolé aux constructions équestres si ces dernières sont bâties en structure légère. Dans tous les cas, le logement sera limité à une surface de plancher de 50 m².

L'affectation des boxes ne pourra pas être modifiée tant que l'hippodrome est maintenu.

Les remblais et les déblais sont à équilibrer au mieux. Les buttes rapportées supérieures à 1m de haut ou les merlons sont interdits. Les déblais excédentaires doivent être évacués ou peuvent être utilisés aux aménagements paysagers.

Dans les secteurs An et Ae uniquement, sont autorisés :

- Les travaux de protection des berges contre l'érosion sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau en privilégiant le fascinage. En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositifs pourront être autorisés tel que le tunage. Ces dispositifs pourront servir d'amarrage pour les bateaux.

Dans le secteur Ae uniquement, sont autorisés :

- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants (extension et/ou nouvelle construction) dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019.

Dans le secteur Aea uniquement, sont autorisés :

- Les HLL sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site dans la limite de 12 m.
- L'augmentation de l'emprise au sol est autorisée à hauteur de 120% sans création de nouveau logement

Dans le secteur Aeb uniquement, sont autorisés :

- Les occupations, installations ou équipements à vocation touristique ou destinés à l'évènementiel (salle de réception, les équipements techniques...) ainsi qu'à la sous-destination « restauration », à condition d'être intégrés dans les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, le 18/12/2019.
- Les aménagements sont autorisés à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger.
- Le changement de destination des bâtiments sous réserve :
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimoniale du bâti ancien rural
 - que l'assainissement soit réalisable
 - qu'il soit lié à l'activité en place.
- Les hébergements sous conditions d'être liés à l'activité : hébergement de groupe (type dortoir) et/ou hébergements de type gîtes ruraux. Les hébergements de types gîtes ruraux sont limités à 2.
- Le nombre d'hébergement dédié à l'activité est limité à 1 logement de fonction.
- Les annexes et les dépendances sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants et en dehors du boisement. L'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes devra rester inférieure ou égale à 50 m². Les annexes et dépendances devront être en harmonie avec l'environnement proche.

Dans le secteur Aec uniquement, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site et du paysage :

- Les constructions, installations ou équipements à vocation touristique ou destinés à l'évènementiel (sanitaires, équipements techniques...)
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sous condition d'être liées à l'activité touristique (une des HLL pourra être utilisé comme logement de fonction)
- L'emprise au sol de l'ensemble des HLL ne devra pas dépasser 250 m²
- L'extension des bâtiments existants, excepté le hangar situé à proximité du cours d'eau, est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi (19/12/2019), déduction faite de l'emprise au sol du hangar situé à proximité du cours d'eau, sans excéder 50 m² d'emprise au sol par bâti.
- Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve :
 - Qu'il soit lié à l'activité touristique en place,
 - Qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimonial du bâti ancien rural,
 - Que l'assainissement soit réalisable.

Dans le secteur Aed uniquement, sont autorisés :

- Les constructions, installations ou aménagements liés et nécessaires aux activités de commerces de gros de céréales, de semences et d'aliments, sous réserve de limiter les atteintes à la qualité du site.
- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants (extension et/ou nouvelles constructions) dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet le 14/12/2022. L'augmentation de l'emprise au sol se fera hors zone humide délimitée au règlement graphique du PLUi.

Dans le secteur Aee uniquement, est autorisée :

- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants (extensions et/ou nouvelles constructions) dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi (18/12/2019).

Dans le secteur Aef uniquement, sont autorisés :

- L’augmentation de l’emprise au sol des bâtiments existants (extension et/ou nouvelle construction) dans la limite de 30% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLUi le 18/12/2019, en vue de la réalisation :
 - de constructions, installations ou équipements à vocation touristique ou destinés à l’évènementiel (salle de réception, auditorium, bureaux, salle d’activité, équipements techniques, ...)
 - de constructions, installations ou équipement de restauration,
 - d’hébergements de type gîtes, et hôtel ou autres hébergements touristiques,
 - d’annexes et de dépendances.
- Ces constructions, installations ou équipements, sont autorisés à condition qu’ils s’harmonisent avec l’environnement proche, qu’ils n’aient pas pour effet d’augmenter la gêne ou le danger et qu’ils se situent en dehors des zones humides et périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN). Le traitement architectural sera travaillé au regard de l’existant et de la qualité paysagère du site.
- Le changement de destination des bâtiments sous réserve :
 - qu’il soit réalisé dans le sens d’une mise en valeur patrimoniale du bâti ancien rural
 - que l’assainissement soit réalisable
 - qu’il soit lié aux activités précédemment autorisées.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE A 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

Les règles de cet article « IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les prescriptions du Titre V, Chapitre 4 devront être respectées.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Pour les constructions liées à la destination « habitation »

Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux préaux à usage de stationnements ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement (sans création de façade à l'alignement) ou à 5 mètres minimum.

Pour les bâtiments agricoles :

La distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite des emprises publiques et voies existantes et à créer doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Un recul de 5 mètres doit être observé par rapport aux emprises des voies ferrées en service.

Déroptions

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

- *Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;*
- *Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*

Une implantation différente pourra être autorisée dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;*
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.*
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions liées à la destination « habitation »

Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes s'implantent soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre. Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.

Pour les bâtiments agricoles :

La distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Dérogations :

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*

Peuvent être autorisées des implantations différentes, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, **sur la même unité foncière**, pour :

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2ans à la date de dépôt de la demande de dérogation : la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

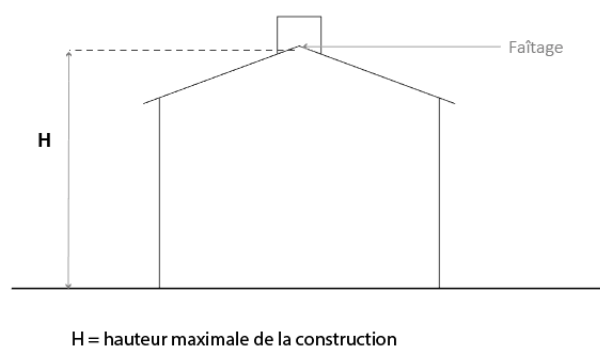
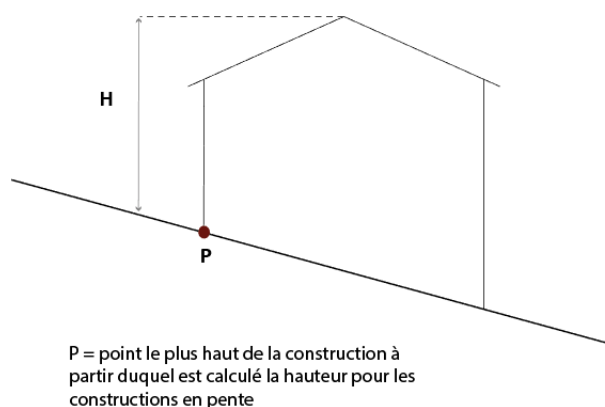
La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.



Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur An et du secteur Ahd :

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 9 mètres au point le plus haut (attique ou faîte pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

Dans le secteur An uniquement :

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

Dérogação pour le secteur An

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les extensions, sans toutefois dépasser la hauteur des constructions principales à usage d'habitation déjà existantes.

Dans le secteur Aeb uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

Dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur ne pourra excéder 2.80m à l'égout des toitures.

Dans le secteur Ahd uniquement :

La hauteur maximale des résidences démontables ne peut excéder 5 mètres au point le plus haut.

Dans l'ensemble de la zone A :

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Sur la limite séparative, la hauteur totale des constructions annexes ne peut pas excéder 3,50 mètres.

Dans le secteur Aec uniquement :

La hauteur maximale des HLL ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur du faîtage des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Pour les bâtiments agricoles

Dans l'ensemble de la zone A :

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti, naturel et paysager dans lequel elles s'inscrivent, dans la limite de la hauteur des constructions existantes autorisées dans la zone.

Dans le secteur An uniquement :

La hauteur maximale des constructions agricoles ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 9 mètres au point le plus haut (attique ou faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

Dérogation pour le secteur An

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les extensions, sans toutefois dépasser la hauteur des bâtiments agricoles déjà existants.

Pour les autres constructions

Dans le secteur Aed uniquement :

La hauteur maximale des nouvelles constructions (hors cellules de stockage (silos)) ne pourra excéder 13 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur Aef uniquement :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder 13 mètres à l'acrotère ou égout du toit, sous réserve d'une bonne intégration dans les volumes existants, et sans émergence sur les vues lointaines.

Règles alternatives

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

Les constructions principales et leurs annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

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

Règles alternatives

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

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

Dans le secteur Ala uniquement :

Les matériaux qui par nature sont destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à l'état brut.

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition (maçonnerie enduite, brique décorative, bardage bois...).

Les éventuelles superstructures liées à l'utilisation de l'énergie solaire doivent être intégrées dans la volumétrie générale.

Les teintes autorisées en façade sont les teintes naturelles des matériaux de construction (ex : gris du bois naturel, teinte du sable de l'enduit, bois rétifé).

Dans le secteur Aed uniquement :

Les façades (hors cellules de stockage (silos)) devront préserver une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition (bardage bois, ...) afin de s'intégrer au mieux à son environnement.

TOITURES

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière.

Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Les tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles ou pour tenir compte de l'environnement bâti existant. Dans ce cas, la pente des versants principaux est de 30° maximum.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur Ala uniquement :

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 5m à l'égout ou à l'acrotère, les toitures autorisées sont de deux types :

- les toitures en pente
- les toitures en terrasse. Elles comporteront obligatoirement un acrotère. Elles pourront être végétalisées.

Les formes courbes de toiture sont interdites pour les volumes supérieurs à 5m à l'égout ou à l'acrotère. Les toitures pourront cependant comporter des fenêtres de toit de type « skydôme » de forme courbe.

Pour les constructions inférieures à 5 m à l'égout ou à l'acrotère : pas de prescription particulière.

Les équipements techniques susceptibles d'émerger seront limités au minimum, ils seront autant que possible intégrés ou masqués par un acrotère.

Les matériaux de toiture préconisés sont le bac acier de teinte sombre, les plaques de fibres-ciment de teinte grise, le zinc naturel. Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la toiture.

Dans le secteur Ahd :

En cas de réalisation de projet de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, au sens de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, des toitures aux pentes et matériaux différents peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. de manière à les dissimuler.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs non opaques et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :

- Les clôtures (hors soubassement de 25 cm maximum) d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.
- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.

En limite séparative, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

En limite d'espaces agricoles et naturels, les clôtures seront végétalisées et perméables. Elles doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

Dans le secteur Aeb uniquement :

Les éventuelles clôtures, en limite de voies, devront être constituées d'un dispositif à claire-voie qui permette la visibilité du bâti et qui ne dépasse pas 1.80m.

Dans le secteur Ala uniquement :

- Côté rue Beausoleil : elles seront constituées de lisses en bois (laissées en teinte naturelle) et mesureront 1.20m de hauteur maximum. Les murets sont interdits.
- Clôtures le long de l'allée cavalière : la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.80m
- Clôtures sur les autres limites séparatives : la hauteur maximum des clôtures ne devra pas dépasser 1.80m.

Les clôtures devront toujours être en bon état d'entretien.

Sont interdits :

- l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie,
- les murs de parpaings et de briques creuses non revêtus d'un enduit.

Déroations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*
- Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site*

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

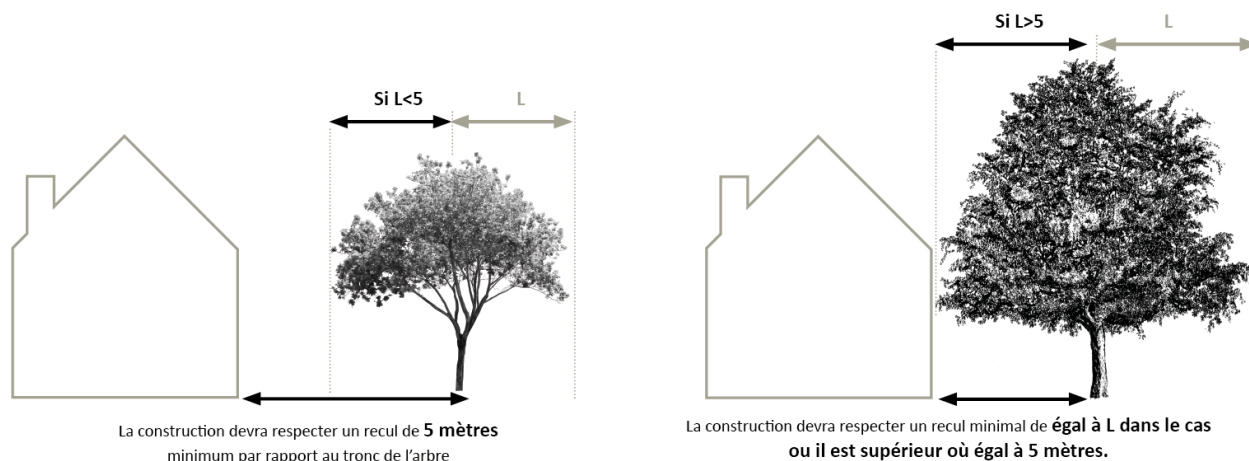
Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction principale ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.

Lorsque leur conservation n'est pas possible, ils doivent être compensés par des **plantations d'essences choisies dans la liste présentée au Titre V, chapitre 7, et de valeur équivalente**.

Les espaces de pleine terre seront privilégiées et doivent respecter le schéma de gestion des eaux pluviales.

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



Les espèces locales présentées au titre V, chapitre 7 doivent être privilégiées.

En cas de **réalisation de places de stationnement extérieures privatives**, elles doivent être réalisées en revêtements perméables, sauf s'il est justifié d'une impossibilité technique liée au respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Dans le secteur Ala uniquement :

L'imperméabilisation du sol sera limitée au maximum afin d'éviter un ruissellement trop important des eaux de surface.

Les espaces de stockage

Les espaces de stockage de matériaux devront être masqués soit par un élément architectural établi en cohérence avec le bâtiment principal, soit par une haie arbustive et/ou arborée d'une hauteur au moins égale au $\frac{1}{4}$ de la hauteur des stocks qu'elle vient dissimuler, soit par une éventuelle clôture qui devra respecter les règles du chapitre 2.2. Clôtures.

Les aires de stockage seront implantées hors de vue depuis la voie publique. Les fumières, entre autres, devront être situées à l'arrière des bâtiments et être non visibles de la voie publique.

Plantations et espaces libres

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence à feuille caduques.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations pouvant engendrer des nuisances. Les végétaux qui seront plantés devront être des essences locales. Les haies seront composées d'au moins trois essences végétales issues de l'environnement local, utilisées en mélange.

Dans le secteur Aeb uniquement :

La moitié de la superficie du boisement existant, à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. Le traitement de surface des aires et

voies de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable.

Dans le secteur Aec uniquement :

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et aménagés en espaces paysagers de qualité.

Dans le secteur Aed uniquement :

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile ou d'engins agricoles devront être conservés en pleine terre.

Dans le secteur Ahd uniquement :

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre.

ARTICLE A 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Les parkings seront, dans la mesure du possible, perméables.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logement de fonction et changement de destination	2 places aériennes par logement
Résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	1 place par logement
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

En secteur Aeb :

Le traitement de surface des aires des voies de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques justifient un revêtement imperméable.

En secteur Aec :

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméables sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être justifié suivant les besoins du projet.

En secteur Aed :

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être justifié suivant les besoins du projet.

En secteur Ahd :

Le traitement de surface des aires des voies de stationnement devra rester perméable.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE A 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

La largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur Ala uniquement :

Les accès véhicules se feront exclusivement par la rue Beausoleil. Ils seront exclusivement réalisés en enrobé et viendront se raccorder sur la voirie principale.

Un seul accès véhicule est prévu par lot.

Un accès indépendant réservé au passage des cavaliers sera réalisé sur l'allée cavalière.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

Les nouvelles voies de circulation devront présenter une largeur minimale de 5 mètres.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE A 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement d'assainissement collectif intercommunal.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement :

Le système d'assainissement non collectif doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

En cas de réalisation ultérieure d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées domestiques, le raccordement des immeubles raccordables, même disposant d'un système d'assainissement non collectif réglementaire et/ou maintenu en bon état, est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Assainissement - Eaux pluviales

Dans le cas où la commune, sur le territoire duquel se situe le projet, a adopté des règles spécifiques, les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Dans tous les cas, les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

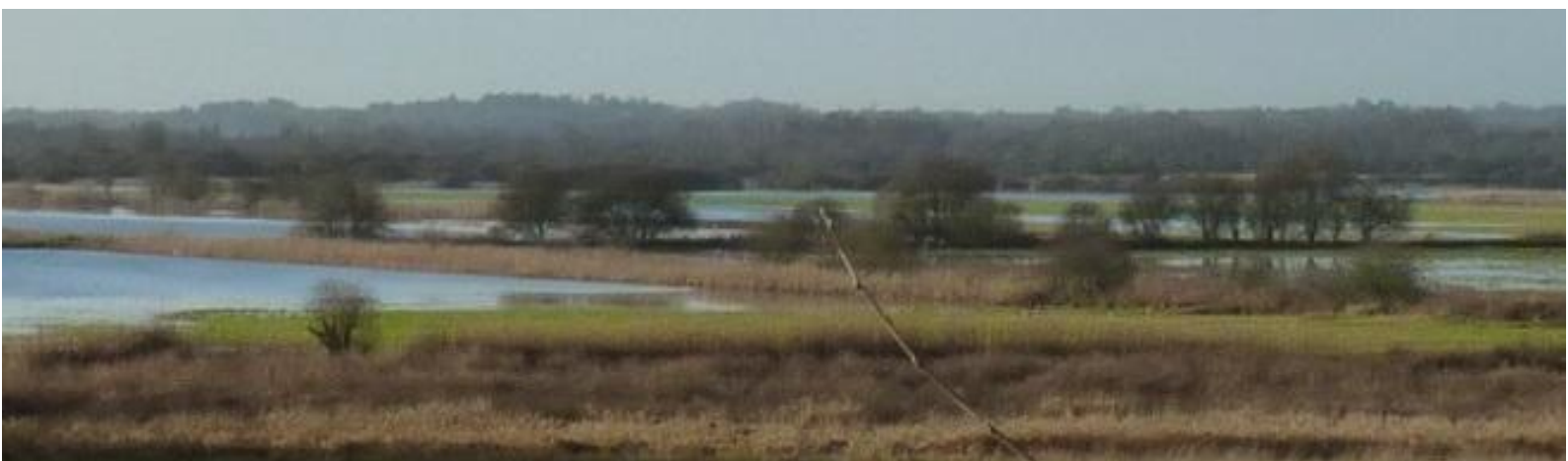
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 1 : LA ZONE N

La **zone N** correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend plusieurs secteurs en zone naturelle :

- Le **secteur N** correspondant aux espaces naturels ;
- Le **secteur Ns** correspondant aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (sites Natura 2000 notamment) ;
- Le **secteur Nca (STECAL)** correspondant aux espaces destinés aux carrières et aux installations nécessaires qui y sont liées ;
- Le **secteur NI et Nlc (STECAL)** correspondant aux espaces destinés aux activités de loisirs de plein air ;
- Le **secteur Nla (STECAL)** correspondant aux espaces destinés aux campings ;
- Le **secteur Nlb (STECAL)** correspondant au camping de la Pindière à Héric ;
- Le **secteur Nlg (STECAL)** correspondant au secteur destiné à l'accueil d'un golf ;
- Le **secteur Np (STECAL)** correspondant aux ensembles patrimoniaux ayant une vocation touristique (châteaux, manoirs, etc.) ;
- Le **secteur Ngv (STECAL)** correspondant aux espaces destinés aux aires d'accueil des gens du voyage ;
- Le **secteur Ntf (STECAL)** correspondant aux terrains familiaux ;
- Le **secteur Ne (STECAL)** correspondant aux maisons éclusières.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE N

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant ;
- Permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le titre V, chapitre 2, dispositions relatives à la trame verte et bleu et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

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

A l'intérieur des périmètres délimités au plan de zonage en zone non aedificandi, toutes les constructions et extensions des constructions existantes sont interdites.

Dans les périmètres de protection rapprochée 1 de la servitude d'utilité publique du captage du Plessis Pas Brunet, sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

Dans les zones concernées par un aléa minier, identifié au règlement graphique, toutes les constructions nouvelles et toute extension du bâti existant devront y être interdites, quelle qu'en soit la destination. Seuls pourront être admis les projets de faible dimension non soumis à permis de construire (abri de jardin...).

	N	Ns	Nca	NI et NIc	Nla	NIb	NIg	Np	Ngv	Ntf	Ne
HABITATION											
Logement	V*	X	X	X	X	X	X	V*	X	V**	V*
V* Conditions : Seule l'extension des logements existants est autorisée sous les conditions suivantes : – Ne pas créer de nouveaux logements ; – Dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19, sans excéder 50 m² d'emprise au sol de l'habitation principale ; – Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant. V** Conditions : – Dans la limite de 40m² d'emprise au sol par unité foncière d'extension du bâti existant à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19 ; – Sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.											
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF											
L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	V*	V**	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
V* Conditions : – Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; – Sous réserve d'une bonne intégration dans le site. – Lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale... – Dans les zones concernées par le risque inondation, les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont uniquement autorisées dans le cadre de constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion des terrains inondables, liées à des infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie, destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation. V** Conditions : – Seules les installations liées et nécessaires aux réseaux sont autorisées. – Dans les zones concernées par le risque inondation, les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont uniquement autorisées dans le cadre de constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion des terrains inondables, liées à des infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie, destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation.											

	N	Ns	Nca	NI et NIc	Nla	NIb	NIg	Np	Ngv	Ntf	Ne
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE											
Les bâtiments d'activité forestière	V*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
V* <u>Condition</u> : Être liés et nécessaires aux activités forestières en place.											
LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL											
Les annexes	V*	X	X	X	X	X	X	V**	X	V*** *	V**** *
V* <u>Conditions</u> : - Être liées à un logement existant dans la zone ; - Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 60 m² d'emprise au sol (hors piscine et hors serres de jardin vivrières ou de loisirs dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² et qui soient facilement et rapidement démontables et sans fondation) ; - Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation, à l'exception des annexes aux bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, qui doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation. V** <u>Conditions</u> : - Être liées à une construction principale existante dans la zone ; - Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 60 m² d'emprise au sol (hors piscine) ; - Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation. - L'aspect des annexes devra être qualitatif V*** <u>Condition</u> : - Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 20 m² d'emprise au sol ; V**** <u>Conditions</u> : - Être liées à une construction existante dans la zone ; - Leur superficie cumulée y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol ; - Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.											

	N	Ns	Nca	NI et NIc	Nla	NIb	NIg	Np	Ng v	Ntf	Ne
Les piscines	V*	X	X	X	X	V**	X	V***	X	X	X
V*Conditions : – Être liées à un logement existant dans la zone ; – Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation, à l’exception des piscines à proximité des bâtiments repérés au titre de l’article L. 151-19 du code de l’urbanisme, qui doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres de l’habitation.											
V**Condition : – Être liées à l’activité de la zone											
Les piscines	V*	X	X	X	X	V**	X	V***	X	X	X
V***Condition : – Être liées à un logement existant dans la zone ; – Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres de l’habitation.											
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	X	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
V*Conditions : – Être liés et nécessaires, soit à l’activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique ou dans le cas de restauration et création de zones humides. – Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d’Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.											
Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques selon les dispositions du Titre V -Chapitre 6	V*	X	X	X	X	X	X	V*	X	X	V*
V*Conditions : – Pour la réalisation de logements ou d’hébergements hôteliers ou touristiques – Ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. – De ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes											

En complément du tableau ci-dessus :

Dans les secteurs Ns et N uniquement, sont autorisés :

- Les aménagements légers liés et nécessaires aux activités de production liée aux marais et à la gestion et au maintien des tourbières ;
- Les aménagements nécessaires aux pontons et cales à bateaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et d'une bonne intégration dans le site ;
- Les travaux de restauration des milieux naturels, notamment des zones humides ;
- Les travaux de protection des berges contre l'érosion sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau en privilégiant le fascinage. En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositifs pourront être autorisés tel que le tunage. Ces dispositifs pourront servir d'amarrage pour les bateaux.

Dans le secteur N uniquement sont autorisés :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique justifiée.

Dans le secteur Nca uniquement, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur, avec une surface de bâti dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUI, le 18/12/2019 et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les aménagements et installations liés et nécessaires au stockage des matériaux d'extraction et des produits transformés ainsi que ceux permettant un retour à l'état naturel en fin d'exploitation.

Dans le secteur NI et Nlc uniquement, sont autorisés :

- Les aménagements légers de loisirs sous réserve d'une bonne intégration au milieu environnant ;
- Les aménagements nécessaires aux pontons et cales à bateaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et d'une bonne intégration dans le site ;
- Les travaux de protection des berges contre l'érosion sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau en privilégiant le fascinage. En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositifs pourront être autorisés tel que le tunage. Ces dispositifs pourront servir d'amarrage pour les bateaux.
- Les équipements liés à l'hygiène (sanitaires) à condition qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel.

Dans le secteur Nla uniquement, sont autorisés :

- La pratique du camping ;
- Les résidences mobiles de loisirs (RML) et habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur (logements de gardiennage par exemple), dans la limite de 30% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLUi le 18/12/2019 et sous réserve d’une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur Nlb :

- La pratique du camping ;
- Les résidences mobiles de loisirs (RML) et habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur), dans la limite de 200 % de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLUi le 18/12/2019 et sous réserve d’une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur Nlg uniquement, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au golf, dans la limite de 30% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLUi le 18/12/2019 et sous réserve d’une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur Np uniquement, sont autorisés :

- L’aménagement et la restauration des bâtiments existants ;
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l’activité touristique, dans la limite de 30% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLUi le 18/12/2019 et sous réserve d’une parfaite intégration paysagère.

Dans le secteur Ngv uniquement, sont autorisés :

- Les aires d’accueil des gens du voyage
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement du secteur, sous réserve d’une parfaite intégration paysagère.

Dans le secteur Ntf uniquement, sont autorisés :

- Le stationnement isolé de caravanes, limité à 3 caravanes par unité foncière.

Dans le secteur Ne uniquement, sont autorisés :

- Le changement de destination des maisons éclusières vers une vocation commerciale et/ou touristique en lien avec l'activité touristique du site (dont le logement de fonction) sous réserve d'être lié et nécessaire à l'activité touristique en place (Canal de Nantes à Brest) ;
- Les aires naturelles de camping ;
- Les équipements liés à l'hygiène (sanitaires) à condition qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE N 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les prescriptions du Titre V, Chapitre 4 devront être respectées.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

Les règles de cet article « IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Pour les constructions liées à la destination « habitation »

Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum.

Un recul de 5 mètres doit être observé par rapport aux emprises des voies ferrées en service.

Déroptions

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

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;*
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*

Une implantation différente pourra être autorisée dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;*
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.*
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions liées à la destination « habitation »

Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes s'implantent soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre. Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.

Déroptions

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- *Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*

*Peuvent être autorisées des implantations différentes, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, **sur la même unité foncière**, pour :*

- *Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2ans à la date de dépôt de la demande de dérogation : la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques ;*
- *La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles

protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

Pour les constructions liées à la destination « habitation »

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 9 mètres au point le plus haut (attique ou faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit (en cas de toiture à pans) ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Sur la limite séparative, la hauteur totale des constructions annexes ne peut pas excéder 3,50 mètres.

Pour les autres constructions

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti, naturel et paysager dans lequel elles s'inscrivent, dans la limite de la hauteur des constructions existantes dans la zone.

Règles alternatives

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE N 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le bâti patrimonial repéré au plan de zonage – bâti remarquable / bâti intéressant et bâti secondaire – devront respecter les prescriptions du Chapitre V – Titre 1.

En secteur Np, l'aspect extérieur des annexes devra être qualitatif.

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

Les constructions principales et leurs annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

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

Règles alternatives

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

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

TOITURES

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Les tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles ou pour tenir compte de l'environnement bâti existant. Dans ce cas, la pente des versants principaux est de 30° maximum.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

CLÔTURES

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. de manière à les dissimuler.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs non opaques et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :

- Les clôtures (hors soubassement de 25 cm maximum) d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.
- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.

En limite séparative, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

En limite d'espaces agricoles et naturels, les clôtures seront végétalisées et perméables. Elles doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- *Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*
- *Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.*

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le traitement des espaces non bâtis :

- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

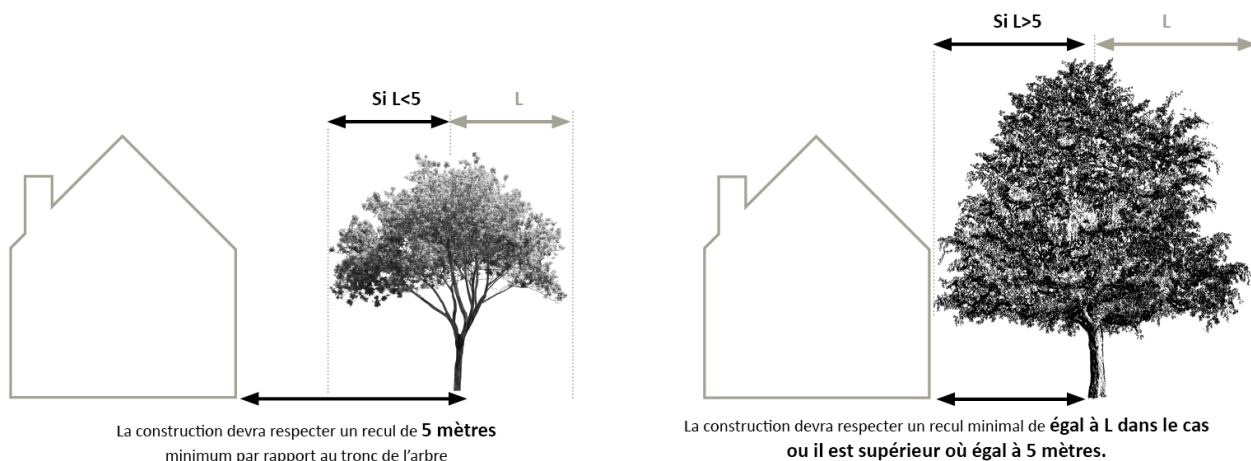
Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction principale ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.

Lorsque leur conservation n'est pas possible, ils doivent être compensés par des **plantations d'essences choisies dans la liste présentée au Titre V, chapitre 7, et de valeur équivalente**.

Les espaces de pleine terre seront privilégiées et doivent respecter le schéma de gestion des eaux pluviales.

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



Les espèces locales présentées au titre V, chapitre 7 doivent être privilégiées.

En cas de **réalisation de places de stationnement extérieures privatives**, elles doivent être réalisées en revêtements perméables, sauf s'il est justifié d'une impossibilité technique liée au respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Dans le secteur NI, les haies et boisements existants feront autant que faire se peut l'objet de protection.

ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logement et changement de destination	2 places par logements
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de vente
Restauration	1 place par tranche commencée de 10 m ² de salle de restauration
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place par chambre

Concernant le stationnement des cycles :

Pour les zones Ne, Nl, Nla et Np, le stationnement des cycles devra être prévu et dimensionné en fonction du projet touristique.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE N 3.1 – 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 passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

La largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

Les nouvelles voies de circulation devront présenter une largeur minimale de 5 mètres.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

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

Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif réglementaire adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le système d'assainissement non collectif doit être défini dans le cadre d'une

étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement - Eaux pluviales

Dans le cas où la commune, sur le territoire duquel se situe le projet, a adopté des règles spécifiques, les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Dans tous les cas, les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

TITRE V – DISPOSITIONS PRÉCISANT DES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTES ZONES

CHAPITRE 1 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DU BATI PATRIMONIAL REPERE AU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE SUCE-SUR-ERDRE AU TITRE DU L 151-19 DU CU

BÂTI EXISTANT

COMPOSITION DES FAÇADES ET VOLUMETRIE

a) « Bâti remarquable »

Ces édifices seront intégralement maintenus ou restitués dans leurs dispositions d'origine. Les travaux portant sur ces édifices ne seront admis que s'ils contribuent à la mise en valeur architecturale de ces constructions

b) « Bâti intéressant » et « Bâti d'intérêt secondaire »

Les principes originaux des compositions de façades seront conservés symétrie, équilibre entre les différents percements, travées verticales, traitement particulier des angles de rues, ouvertures plus hautes que larges.

Toutefois, des modifications de volume (surélévation, extension, modification de toiture) ou des percements nouveaux pourront être autorisés, s'ils ne portent pas atteinte au caractère du bâtiment ou des lieux environnants. L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit dans les étages.

La mise en œuvre de bardages extérieurs n'est pas autorisée.

MAÇONNERIES

Maçonneries en moellons du « Bâti remarquable » et du « Bâti intéressant » Enduits

Pour toute intervention sur les maçonneries existantes en moellons, seuls les enduits et les mortiers à base de chaux aérienne et de sable sont autorisés. L'utilisation de ciment est proscrite, que ce soit en mortier de pose, de rejointoiement ou d'enduit. Les enduits « modernes » ainsi que les enduits « prêts à l'emploi » sont également interdits.

a) **Le ciment**, qui est étanche, empêche toute respiration des maçonneries et est à l'origine de nombreux désordres tels que, remontées d'humidité, apparition de salpêtre, dégradation des pierres de taille, etc.... Les ciments sont opaques et colorent les mortiers uniformément de leur teinte souvent grise.

b) Les enduits dits « prêts à l'emploi » sont généralement fabriqués à base de mortiers hydrauliques et leur composition ne garantit pas la respiration des murs. Les sables concassés, dont ils sont composés, donnent un aspect uniforme à l'enduit.

c) On utilisera des sables locaux non lavés, ayant une courbe granulométrique étendue composée de fines (argile), sables et gravillons.

d) La chaux aérienne permet la respiration des maçonneries traditionnelles et son effet de transparence laisse ressortir la coloration des sables utilisés. Une granulométrie étendue des sables et permet l'accroche de la lumière, évitant un aspect trop uniforme.

Les maçonneries des façades principales des habitations ne sont généralement pas destinées à rester apparentes. Seules les constructions antérieures au XIXe siècle et les parties les moins nobles tels que les bâtiments annexes et les bâtiments d'activité agricole ou artisanale peuvent rester « à pierre vue », Lors du piquage des murs, les petites pierres de calages entre moellons ne seront pas supprimées.

Moellons et pierre de taille

Les dispositions d'origine de la pierre de taille et de la brique seront conservées en encadrements de baies, en chaînes d'angle, en corniches, en bandeaux, etc. Les éléments recouverts par des enduits seront remis en valeur si leur état le permet.

Les pierres remplacées seront de même nature que celles d'origine, ou de caractéristiques similaires. Les briques utilisées seront identiques à l'existant (dimensions, couleurs).

Le nettoyage de pierre sera réalisé par un lavage, un brossage, un micro-gommage plutôt que par retaille ou sablage. L'aspect de l'enduit dépend du choix des sables et des finitions apportées enduit lissé, brossé, lavé... Les finitions grossières d'aspect rugueux ou à relief ne sont pas autorisées.

Maçonneries de moellons du « Bâti d'intérêt secondaire »

L'utilisation de ciment est proscrite, que ce soit en mortier de pose, de rejointoiement ou d'enduit. Pour toute intervention sur les maçonneries de pierres existantes, les enduits et les mortiers à base de chaux aérienne et de sables sont recommandés.

Pour des raisons techniques autant qu'esthétiques, les prescriptions requises pour le « Bâti remarquable » et le « Bâti intéressant » sont fortement recommandées pour tout type de construction en moellons.

TOITURES

a) Couvertures du « Bâti remarquable »

Pour les couvertures en ardoises, seules les ardoises naturelles 1er choix seront employées. Les crochets seront teintés en noir.

Pour les couvertures en tuiles, on emploiera des tuiles de terre cuite de modèle identique à l'existant (tuile plate losangée).

Les faîtages seront réalisés avec des tuiles faîtières scellées au mortier de chaux. Les ouvrages décoratifs tels que épis, faîtages à festons de zinc ou de terre cuite, planches de rives découpées, etc., doivent être conservés et restaurés.

Les corniches moulurées en pierre et les génoises de briques seront conservées et restaurées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

Les châssis de toits ne sont autorisés que sur les parties de toitures non visibles depuis l'espace public. Ils seront encastrés, axés sur les baies des façades et de taille réduite (au maximum 80x120 cm).

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés.

b) Couvertures du « Bâti intéressant »

Pour les couvertures en ardoises, les ardoises naturelles 1er choix sont recommandées. Les crochets seront teintés en noir.

Pour les couvertures en tuiles, on emploiera des tuiles de terre cuite de modèle identique à l'existant (tuile plate losangée).

Les faîtages seront réalisés avec des tuiles faîtières scellées au mortier de chaux. Les ouvrages décoratifs tels que épis, faîtages à festons de zinc ou de terre cuite, planches de rives découpées, etc., doivent être conservés et restaurés.

Les corniches moulurées en pierre et les génoises de briques seront conservées et restaurées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

Les châssis de toits et les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les parties de toitures non visibles depuis l'espace public. Les châssis de toit autorisés seront encastrés, axés sur les baies des façades, et de taille réduite (au maximum 80x120 cm).

c) Couvertures du « Bâti d'intérêt secondaire »

Selon l'existant, seules les ardoises naturelles et les tuiles plates de terre cuite seront employées, conformément aux modèles existants.

Les châssis de toits seront encastrés, axés sur les baies des façades, et de taille réduite (au maximum 80x120 cm).

d) Lucarnes

« Bâti remarquable »

L'ajout de nouvelles lucarnes n'est pas autorisé sur le « Bâti remarquable ».

« Bâti intéressant » et « Bâti d'intérêt secondaire »

Le type de lucarne sera choisi en fonction de la typologie de la construction et intégré à la composition générale de la façade.

Les lucarnes traditionnelles observées en centre-bourg sont généralement assez massives (larges jambages), de type capucine (à trois pans de toitures) ou à fronton (à deux pans de toitures). Elles sont souvent en continuité du mur de façade. Elles sont construites soit en moellons, soit en pierres de taille (tuffeau), soit en briques.

e) Cheminées

Les souches de cheminées doivent être conservées et entretenues, car elles font parties du patrimoine local et du paysage bâti, même si elles ne sont plus utilisées.

Les cheminées seront restaurées selon leurs dispositions d'origine briques, joints à la chaux, couronnement, etc. ...

L'ajout de nouvelles souches de cheminées pourra être autorisé dans l'esprit des souches existantes, en général placées au plus près du faîtage et couronnées de briques. Sur le « Bâti remarquable » elles seront obligatoirement réalisées en briques de terre cuite. Cette disposition est recommandée pour les autres types de bâtiments.

MENUISERIES ET FERRONNERIES

a) Portes et fenêtres du « Bâti remarquable » et du « Bâti intéressant »

Les portes, portails et fenêtres seront réalisées en bois et protégés par une peinture. Les modèles devront correspondre à l'époque et à la typologie du bâtiment, forme, dessin, répartition des petits bois, ...

La menuiserie type du XIX^{ème} siècle est généralement divisée en carreaux rectangulaires légèrement plus hauts que larges, soit 3 à 4 carreaux sur la hauteur, selon la proportion de la fenêtre. Les portes comportent une allège pleine (partie basse) d'environ 80 cm. Les jets d'eau (appuis et partie basse de l'ouvrant) sont arrondis. Les portails sont à lames de bois verticales.

Les menuiseries devront être parfaitement adaptées à la taille et à la forme des percements. L'utilisation de menuiseries rapportées sur les dormants existants (type « rénovation ») est interdite. L'utilisation de portes et portails métalliques, en aluminium, collées en placage de bois, en contreplaqué ou en plastique P.V.C. est interdite de même que les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage.

Les fenêtres et portes-fenêtres en aluminium ou en P.V.C. sont interdites.

b) Portes et fenêtres du « Bâti d'intérêt secondaire »

Pour la réalisation de portes, portails et fenêtres neuves, le bois peint sera de préférence utilisé. Les fenêtres en aluminium ou en P.V.C, sont tolérées à condition d'être de couleur. Le PVC blanc est interdit.

L'utilisation de menuiseries rapportées sur les dormants existants (type « rénovation ») est interdite. Les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage ne sont pas autorisés.

c) Fermetures du « Bâti remarquable »

L'occultation des ouvertures du « Bâti remarquable » sera réalisée exclusivement au moyen de volets intérieurs.

d) Fermetures du « Bâti intéressant » et du « Bâti secondaire »

Les ouvertures peuvent être équipées de persiennes métalliques ou en bois, de volets battants extérieurs en bois, à lames verticales ou persiennes, ou de volets roulants, à condition que leurs coffres

d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur. Les modèles de volets à écharpes ne sont pas admis.

Les volets battants métalliques ou P.V.C. sont interdits.

Pour les volets roulants existants, les coffres extérieurs seront masqués par des lambrequins en bois ajouré.

e) Ferronneries

Les ferronneries et les garde-corps d'origine sont conservés et restaurés si nécessaire. Lorsque celles-ci sont trop endommagées pour être restaurées, elles seront refaites à l'identique.

EXTENSION ET SURELEVATION DU BATI EXISTANT

A l'exception du « Bâti remarquable », des modifications de volumes (surélévation, extension, modification de toiture) pourront être autorisées, si elles ne portent pas atteinte au caractère du bâtiment ou des lieux

La construction de conception contemporaine est autorisée dès lors que le parti architectural est justifié et s'inscrit en harmonie avec les constructions existantes.

Les vérandas doivent présenter un maillage étroit et vertical. Les profilés seront le plus fin possible. Le P.V.C. blanc ainsi que l'aluminium ton naturel sont interdits,

COULEURS

a) Couleurs des façades : murs de moellons, murs enduits

La teinte des enduits à la chaux aérienne dépend uniquement des matériaux employés couleur de la chaux, couleurs des sables. La teinte des enduits réalisés sur le « Bâti d'intérêt secondaire » devra être similaire à celle des enduits à la chaux aérienne, dans des tons sable beige.

La peinture est autorisée sur les enduits de mortier hydraulique existants. Elle sera d'aspect mat et dans des tons sable beige. La peinture minérale est recommandée.

La pierre de taille de calcaire, de granit gardera sa couleur naturelle. Pour une protection plus durable un lait de chaux est autorisé sur les pierres tendres (tuffeau).

La variété des sables (de rivière, de carrière), la granulométrie, ainsi que la finition choisie (talochée, épongée, brossée, lavée...), permettent d'obtenir une variation des couleurs finales des enduits.

b) Couleurs des menuiseries et ferronneries

Les bois des menuiseries seront peints en vue de leur protection contre les intempéries.

La couleur des fenêtres et des volets doit de préférence être choisie dans des tons pastel tels que le vert-gris, bleu-gris, gris, brun-rouge...

Les ferrures ne seront pas peintes en noir, mais de la couleur des menuiseries.

Pour les garde-corps métalliques on emploiera de préférence des couleurs plus foncées.

AMENAGEMENTS COMMERCIAUX

a) Composition générale

Les aménagements commerciaux ne doivent pas porter atteinte à la composition architecturale des façades, ni au rythme vertical des séquences urbaines.

Les devantures seront limitées au rez-de-chaussée des immeubles. Lorsqu'un commerce occupe plusieurs immeubles contigus, ou dans le cas d'immeubles d'angles, l'aménagement (devanture ou simple peinture) doit s'interrompre pour que chaque façade conserve son individualité. Les chaînes d'angle en pierre de taille devront rester apparentes.

Tout élément recouvrant les balcons ou les fenêtres des étages (devanture, enseigne, inscription, etc...) est interdit.

L'épaisseur des devantures rapportées est limitée à 15 cm par rapport au nu de la façade. Les seuils, emmarchements et autres aménagements extérieurs doivent être traités comme élément constitutif de la façade (de ton pierre) et non pas comme un revêtement de sol intérieur (carrelage...).

Les percements doivent être axés sur les travées d'ouvertures des étages.

La largeur de chaque vitrine est limitée à l'équivalent de deux travées d'ouvertures. Les appareils de pierres doivent rester apparents et être restitués dans leur état d'origine ; les éléments de modénatures découverts lors de la dépose d'anciennes devantures devront être mis en valeur.

Les grandes surfaces en plastique brillant, métal poli ou glaces réfléchissantes ainsi que de couleur vive sont interdits.

Sur le « Bâti remarquable », les devantures sont interdites.

b) Enseigne parallèle à la façade

La longueur de l'enseigne doit correspondre strictement à la largeur de la devanture ou de la vitrine, ou bien conçues en forme de logo axé sur l'entrée du magasin.

Les enseignes sur caissons rapportés sur la façade sont interdites.

Les enseignes en lettres découpées sont recommandées. Les enseignes éblouissantes sont interdites.

Les panneaux d'informations rapportés sur les façades sont limités au strict minimum et répartis de façon symétrique et ordonnée.

Les enseignes ou lettrages sont limités aux rez-de-chaussée des immeubles, qu'elle que soit l'emprise de l'activité.

La hauteur des lettres doit être inférieure à 40 cm.

Les enseignes éblouissantes sont interdites, ainsi que les matériaux fluorescents ou brillants. Les caissons lumineux standards, carrés ou rectangulaires, à fond blanc ou translucides sont interdits.

Sur le « Bâti remarquable » les enseignes en ferronnerie sont à privilégier.

c) Enseigne perpendiculaire à la façade

Sur le « Bâti remarquable » les enseignes en ferronnerie sont à privilégier.

Le nombre d'enseigne perpendiculaire est limité à 1 par rue pour chaque commerce. L'enseigne doit être installée sous le niveau des appuis de fenêtres du 1er étage. Dans le cas de commerces occupant la totalité des étages, comme les hôtels, une enseigne verticale pourra être tolérée dans une proportion de 80 cm x 30 cm maximum.

Les enseignes éblouissantes sont interdites, ainsi que les matériaux fluorescents ou brillants.
Les caissons lumineux standards, carrés ou rectangulaires à fond blanc ou translucides sont interdits.
La plus grande dimension ne devra pas excéder 80 cm et la surface maximum autorisée est de 1/3 de m². Les formes plus hautes que larges sont à privilégier.
La conception d'enseignes originales et artistiques est souhaitée.

d) Stores, bannes

Les stores et bannes sont interdits sur le « Bâti remarquable »,
Les stores doivent obligatoirement être inscrits sous le linteau et entre les tableaux des baies de rez-de-chaussée.
On évitera qu'en position fermée, l'inscription située sur le store répète celle de l'enseigne placée immédiatement au-dessus.
La couleur de la toile sera unie, sobre et choisie en fonction du lieu, les matières plastique brillantes sont interdites.
Aucun élément extérieur ne doit apparaître en dehors de la baie (système porteur, coffre d'enroulement, réseaux et coffrets électriques).
Leur présence ne doit pas masquer l'éclairage urbain, ni la signalisation publique et routière.

e) Fermetures

Les dispositifs de fermeture ne doivent pas être en saillie sur la façade

f) Réseaux

Les coffres d'enroulement, réseaux et coffrets électriques doivent être parfaitement dissimulés.

g) Éclairage

L'éclairage des commerces est recommandé à l'intérieur même des vitrines.
L'éclairage des vitrines et des enseignes doit être conçu autant que possible, à l'origine du projet; ainsi le dispositif pourra être inséré dans les éléments qui composent la devanture et l'enseigne (des tubes au néon ou des spots encastrés pourront par exemple être dissimulés dans un capot métallique intégré à l'enseigne, dans une moulure ou un panneau perforé formant la devanture).
Les spots d'éclairages lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être le plus discret possible, sans saillie trop importante et du même ton que la façade, la vitrine ou la devanture.
Tout réseau ou coffret électrique apparent est interdit.
Les spots ou néons clignotants sont interdits. Les fils lumineux soulignant l'architecture ne sont pas autorisés.

h) Publicité, enseignes et pré-enseignes

Conformément à la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979, la publicité et les pré-enseignes sont interdites dans le site classé et le site inscrit.

RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS

a) Coffrets techniques

Les coffrets techniques (EDF, GDF, ...) devront être dissimulés soit derrière un volet bois peint de la couleur des menuiseries, soit derrière un cadre métallique enduit. Leur emplacement prendra en compte la composition générale de la façade et respectera les chaînes d'angle.

b) Paraboles, antennes, mats d'éclairage et pylônes

Les paraboles doivent être non visibles depuis l'espace public.

Pour des projets de logements collectifs, une antenne collective est recommandée.

Les antennes, mats d'éclairage et pylônes seront implantés dans le respect des points de vue repérés au titre du patrimoine.

c) Réseaux divers

Les réseaux individuels de toute nature (électricité, téléphone, descentes d'eaux usées, etc. ...) ne doivent pas être apparents en façade. Lors de travaux, l'intégration des réseaux existants pourra être exigée.

d) Equipements divers

Les équipements tels que les systèmes de climatisation, d'extraction, ventilation et de fumées doivent autant que possible être non visible depuis l'espace public, intégrés dans les souches de cheminées existantes ou dissimulés au niveau des toitures.

CLOTURES

Les clôtures existantes de qualité seront spécialement soignées ; elles participent de manière importante à la qualité du paysage urbain.

Les murs en moellons existants repérés en tant que « Petits éléments intéressants », seront soigneusement conservés dans leur intégrité. Ils seront entretenus et restaurés au mortier de chaux aérienne et de sable, selon les prescriptions exigées pour les maçonneries de pierre du « Bâti remarquable » et du « Bâti intéressant ». Les percements éventuels seront limités à une entrée par propriété. Ils seront réalisés selon les dispositions traditionnelles (moellons, pierres de taille).

Les autres clôtures repérées en tant que « Petits éléments intéressants », seront restaurées ou remplacées à l'identique.

Les clôtures en panneaux de bois ou en PVC sont interdites.

CONSTRUCTIONS NEUVES

De manière générale et en particulier dans les séquences urbaines repérées au titre du patrimoine, les constructions neuves devront s'harmoniser avec le bâti environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, un découpage en séquences de la façade sera recherché, notamment pour les bâtiments présentant un linéaire supérieur à 20 m.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEUE ET AU PAYSAGE

Tous les projets devront être compatibles à l'OAP cadre de vie (pièce 3 du PLUi).

ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC) AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de **défrichement*** prévue par l'article L.311-2 du code forestier.

** **Défrichement** : opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.*

BOISEMENTS, PARCS ET ESPACES VERTS A PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les boisements, parcs et espaces verts identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme **doivent être préservés**.

Dans le cas où le terrain est concerné par un élément du paysage à protéger identifié au document graphique, les constructions, installations, ouvrages et travaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace paysager à protéger.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une **demande d'urbanisme**.

HAIES A PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, réseaux de haies ou plantations d'alignements identifiés au document graphique comme haies à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique, hydraulique et/ou paysager.

Les haies repérées ont été identifiées sur la base d'un inventaire. L'emplacement exact de ces haies pourra être précisé au stade du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les travaux, ayant pour effet **de détruire** ou de **porter atteinte** à ces éléments repérés au plan de zonage doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable**.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières (cf. COMPENSATION) si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes et abattages identifiés à l'article R. 421-23-2 du code de l'urbanisme.

COMPENSATION : En tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure.

ARBRES REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'arbre repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. (R 421-7 du code de l'urbanisme).

Pour les arbres situés en zones U et AU, **les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier**. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Les haies repérées ont été identifiées sur la base d'un inventaire. L'emplacement exact de ces haies pourra être reprécisé au stade du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ZONES HUMIDES

Arrêt en conseil d'Etat en date du 22 février 2017 (n°386325).

Les zones humides sont repérées sur le document graphique. Elles ont été identifiées sur la base des données portées à connaissance de ces milieux et notamment :

- l'inventaire des zones humides au titre du SDAGE en 2011/2012 réalisé à titre informatif,
- des inventaires complémentaires sur les zones AU du PLUi,
- l'inventaire réalisé dans le cadre de l'ancien projet aéroportuaire.

En cas de projets impactant une surface supérieure à 1 000 m² d'une zone humide identifiée au règlement graphique, il devra être respecté les dispositions fixées aux L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement et les dispositions fixées par le SDAGE Loire Bretagne et les SAGE Estuaire Loire et Vilaine. Les projets devront notamment respecter les dispositions suivantes :

- La délimitation de la zone humide sera définie sur la base du repérage fait au PLUi ou éventuellement actualisée sur la base d'une étude respectant la méthodologie définie par la législation en vigueur et notamment les dispositions de la loi sur l'eau. Cette étude précisera les caractéristiques, les fonctionnalités et l'intérêt environnemental de cette zone (fonction hydraulique, écologique, biodiversité, ...).
- Il devra être proposé les mesures respectant la séquence « éviter / réduire / compenser » dans le respect des dispositions fixées par le Code de l'environnement, le SDAGE Loire Bretagne sur l'ensemble du territoire et les SAGE « Estuaire Loire » et « Vilaine » selon le bassin versant concerné.

Dans les zones humides, sont autorisées :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

COURS D'EAU

Les cours d'eau sont repérés sur le règlement graphique. La cartographie des cours d'eau est issue du référentiel unique des cours d'eau (RUCE) qui est utilisée par les services de police de l'eau de l'Etat. Cette cartographie est mise à jour annuellement.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal par rapport aux berges et espaces en eau identifiés sur le document graphique ou sur le référentiel unique des cours d'eau (en cas de mise à jour non reportée sur le règlement graphique) de :

- 6 mètres dans les zones U et AU
- 35 mètres dans les zones N et A

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé ;
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau ;
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

ZONES INONDABLES

Sur les communes du bassin versant de l'Erdre :

Dans les secteurs repérés en zone inondable au document graphique, pour être constructible, le terrain naturel doit avoir une cote NGF supérieure ou égale à 5,95 m.

Pour les terrains dont la côte est située entre 5,95m et 6,95m :

- o les constructions sont autorisées à condition que la partie habitable ou utilisée (hors stationnement) soit située à une côte minimale de 6,95 m NGF, sol fini.
- o prendre en compte des mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti vis-à-vis du risque inondation (réseaux électriques descendants, prises électriques en hauteur, matériaux des sols et des murs résistants à l'eau, surélévation de 40 cm pour les équipements lourds de type chaudière, etc...).

Sur la commune d'Héric située sur le bassin versant de l'Isac :

Dans les secteurs repérés en zone inondable au document graphique, les implantations des dalles de constructions et installations doivent respecter la côte de zone inondable + 0,5 m définies dans l'étude cartographique des zones inondables de l'Isac validé par le Comité Syndical du bassin versant du 12 décembre 2017.

LES CÔNES DE VUES

Pour les cônes de vue identifiés au plan graphique :

Pour les communes concernées par des cônes de vue : les règles d'implantation, de hauteur, ... des constructions situées dans le champ visuel des cônes de vues pourront être revues si les constructions portent atteinte au paysage.

LA SERVITUDE DE MARCHEPIED

La servitude de marchepied s'applique sur une largeur de 3,25 m à partir de la limite du domaine public fluvial. Dans le périmètre de cette servitude de marchepied, toute construction, installation, plantation ou clôture est interdite.

ZONE NON AEDIFICANDI

A l'intérieur du périmètre non aedificandi défini au plan de zonage, aucune construction ne sera admise, même légère.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE

BÂTIMENTS RÉPÉRÉS AU TITRE DU L.151-19 DU CU

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

Ainsi, les éléments bâtis à préserver, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux prescriptions suivantes :

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

LIMITATION DE CONSTRUCTIBILITE

Sur les secteurs inscrits au règlement graphique, les sites concernés par la limitation de constructibilité (Grandchamp-des-Fontaines) ne pourront admettre une emprise au sol supplémentaire de 20m².

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

RÉSEAU ROUTIER NATIONAL ET DEPARTEMENTAL

- 1) Les constructions et installations doivent respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage concernant les RN 165, RN 137, RN 171, RD 164,

Ces reculs s'appliquent sauf exception mentionnées au L.111-6 et 7 du CU.

En application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, le nu des façades de toute construction doit être implantée en retrait de 60m minimum par rapport à l'axe de la RN 137, sur la portion du linéaire situé sur la zone Uez4 (Erette Grand'Haie ouest). Le recul est porté à 27m minimum par rapport à l'axe de la voie sur la portion de la voie située sur la parcelle cadastrée section XN n°140.

- 2) Pour les autres axes du réseau routier départemental : les constructions doivent s'implanter à une distance de 25 m de l'axe de ces voies hors agglomération (au-delà des panneaux d'entrée/sortie des bourgs, village ou hameau). Cette distance est portée à 35 m sur les portions suivantes :

- la D 178 entre Nort-sur-Erdre et Joué-sur-Erdre ;
- la RD16 ;
- la RD 69 entre la Chapelle-sur-Erdre et la zone agglomérée de Sucé-sur-Erdre ;
- la RD 37 entre Carquefou et la zone agglomérée de Sucé-sur-Erdre ;
- la RD 537 entre Nantes et la zone agglomérée de Treillières (bourg) ;
- la RD 75 ;
- le long des projets routiers, sur les routes faisant l'objet de projet de déviation, une marge de recul de 35 mètres est appliquée en l'attente de la réalisation du projet.

Cette distance est portée à 100 mètres pour les bâtiments sensibles au bruit et 35 mètres pour les autres bâtiments sur les portions suivantes :

- la RD 178 sur toute la portion Sud de la RD 178 à partir de Nort-sur-Erdre ;
- la RD 164 ;
- la déviation de Nort-sur-Erdre entre la RD 16 et la RD 121.

Les nouveaux accès sont interdits, hors agglomération (au-delà des panneaux d'entrée/sortie des bourgs, village ou hameau) sur les RD concernées par les marges de recul de 100 mètres et de 35 mètres. Sur les autres RD, les accès sont autorisés sous réserve.

Dérogation pour les constructions principales, leurs annexes ainsi que les piscines non couvertes ou couvertes d'une construction ne générant pas de surface de plancher :

Lorsque le projet de construction concerne :

- Une extension de bâtiment existant implanté au sein d'une marge de recul liée à la présence d'une route départementale,
- Une annexe à un bâtiment existant implanté au sein d'une marge de recul, liée à la présence d'une route départementale,
- Une piscine non couverte ou couverte d'une construction ne générant pas de surface de plancher,

une implantation différente pourra être autorisée sans aggravation du recul.

ROUTES DEPARTEMENTALES

Le long des routes départementales :

- l'utilisation des procédés d'isolation par l'extérieur ou de végétalisation des façades peut être refusé notamment au regard de la sécurité des usagers des routes départementales. Ces procédés restent soumis à une autorisation de voirie délivrée par le Département.
- hors agglomération, les exhaussements et les excavations, notamment les piscines, doivent être établies conformément aux articles 34 et 35 du règlement de la voirie départementale.

ARTICLE 34 – EXCAVATIONS EN BORDURE DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Il est interdit de pratiquer en bordure du domaine public routier départemental des excavations de quelque nature que ce soit, si ce n'est aux distances et dans les conditions ci-après déterminées :

- 1° Excavations à ciel ouvert (et notamment mares) : ces excavations ne peuvent être pratiquées qu'à cinq mètres (5 m) au moins de la limite du domaine public. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.
- 2° Excavations souterraines : ces excavations ne peuvent être pratiquées qu'à 15 mètres au moins de la limite de l'emprise de la voie. Cette distance est augmentée de 1 mètre par mètre de hauteur de l'excavation.
- 3° Puits ou citernes : ils ne peuvent être établis qu'à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de l'emprise de la voie dans les agglomérations et les endroits clos de murs et d'au moins 10 mètres dans les autres cas.

Le propriétaire de toute excavation, située au voisinage du domaine public routier départemental, peut être tenu de la couvrir, ou de l'entourer de clôtures ou de mettre en place des dispositifs de sécurité propres à prévenir tout danger pour les usagers.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux excavations à ciel ouvert ou souterraines, qui sont régulièrement soumises à des réglementations spéciales en exécution des textes sur les mines, minières et carrières.

ARTICLE 35 – EXHAUSSEMENT EN BORDURE DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Il est également interdit de pratiquer des exhaussements sans autorisation. Les exhaussements ne peuvent être autorisés qu'à cinq mètres (5 m) de la limite du domaine public augmenté d'un mètre par mètre de hauteur de l'exhaussement. Des prescriptions plus sévères peuvent être imposées en cas de création de digues retenant des plans d'eau surélevés par rapport à la voie.

Les propriétaires des terres supérieures ou inférieures bordant les routes départementales sont tenus d'entretenir en bon état les ouvrages construits à leurs frais, par eux ou pour leur compte, et destinés à soutenir les terres.

Hors agglomération, les clôtures sont soumises à autorisation de voirie délivrée par le Département et doivent être établies dans le respect des conditions fixées à l'article 31 du règlement de la voirie départementale, sur le territoire des communes ayant décidé de soumettre à déclaration préalable, l'édification de clôtures.

ARTICLE 31 – CLOTURE ET HAIES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture et haies en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental.

Ils doivent respecter le recul suivant :

- clôture électrique ou ronces artificielles (barbelés) : au moins 0,5 m de retrait de l'alignement ;
- arbres et arbustes :
 - si hauteur > 2m: retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement ;
 - si hauteur < 2 m, retrait minimum de 0,5 m à partir de l'alignement.

Les plantations faites antérieurement et à distance moindre que celles prescrites ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées par le présent article. Les sujets morts implantés à des distances inférieures doivent être abattus et ne peuvent être remplacés.

Aux intersections routières, à l'approche des traversées de voies ferrées et du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes tracées, la hauteur des haies ne pourra pas excéder 1 m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces intersections, passages à niveaux ou courbes.

Lorsque le domaine public routier est emprunté par une ligne de distribution d'énergie électrique régulièrement autorisée, les plantations d'arbres sur les terrains bordant la voie font l'objet d'une réglementation particulière émanant d'Électricité de France.

Toute demande d'urbanisme pourra faire l'objet d'un refus si les conditions de visibilité aux débouchés des accès ne sont pas assurées.

Dans les marges de recul minimales des routes départementales, les changements de destination utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourront être interdits.

VOIES ET CHEMINS À PRÉSERVER

TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALE AU TITRE DU L 151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservé, modifié ou à créer, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-38, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré ou offrir une solution alternative équivalente.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT ET AMENAGEMENT DE VOIRIE

Tous les projets devront être compatibles à l'OAP mobilités (pièce 3 du PLUi).

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

Installations neuves ouvertes au public

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

- D'une largeur de 0,80 mètre ;
- Libre de tout obstacle ;
- Protégée de la circulation ;
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalés.

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

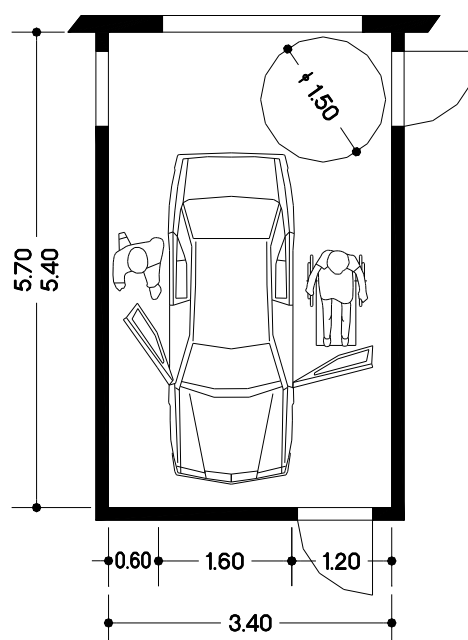
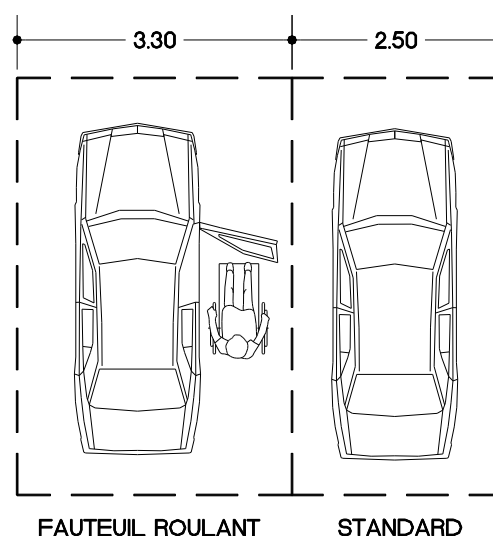
Installations existantes ouvertes au public

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

Bâtiments d'habitation collectifs neufs

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

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :



La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Normes de stationnement vélo :

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Le code de la construction et de l'habitation précise les conditions de réalisation des stationnements des vélos.

Lorsqu'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos est rendu nécessaire, cet espace est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos, éclairé et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, idéalement à moins de 50m de marche d'une entrée piétonne du bâtiment. L'espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Pour l'accès privé (bâtiment d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics), ces abris sont fermés par un dispositif sécurisé et éclairés. Dans les lieux accessibles au public, les abris sont libres d'accès.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface des constructions précisée dans le règlement de chaque zone du PLUi.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Un minimum de deux emplacements,
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

CHAPITRE 6 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DES ARTICLES L151-11 ET L151-19

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole repérées au règlement graphique est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, N, du PLUi selon plusieurs conditions.

LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- Ne sont plus utiles à l'exploitation agricole actuellement et dans le futur ;
- Ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- Ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ;
- Contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

COMPATIBILITÉ D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier ou touristique non lié à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- Absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 100m autour du projet sauf pour des exploitants agricoles à titre principal ;
- Présence ou non de servitude ;
- Minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément ;
- Sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Dans les marges de recul minimales des routes départementales, les changements de destination utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourront être interdits.

QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTÉRISTIQUES

Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions et isolées (inférieures à 50 m² d'emprise au sol), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérées au titre du L 151-19 sur le règlement graphique, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

CHAPITRE 7 : LISTE DES VÉGÉTAUX

Nom	Type	Paysage		Esthétique		Ecologie		Consommable	Santé		Tailles					Economie	
		Bocage	Marais	Feuillage	Aspects	Melifère	Faune	Fruits	Toxicité	Allergie	Arbustre	Haie taillée	Cépée	Haute-tige	Tétard	Energie-bois	Bois d'œuvre
Alisier Torminal	Arbre de grande taille	x		Caduque	Fleurs blanches	Assez	Favorable	Comestible		Faible				x		Très bon	Excellent
Châtaignier commun	Arbre de grande taille	x	x	Caduque	Fleurs jaunes	Assez	Favorable	Comestible		Faible			x	x		Médiocre	Bon
Chêne pédonculé	Arbre de grande taille	x	x	Caduque			Favorable	Non comestible		Modéré				x	x	Bon	Très bon
Chêne vert	Arbre de grande taille	x	x	Persistant			Favorable	Non comestible		Modéré			x	x		Très bon	
Chêne bauzin	Arbre de grande taille	x	x	Caduque			Favorable	Non comestible		Modéré			x	x	x	Bon	Très bon
frêne élevé	Arbre de grande taille		x	Caduque						Fort			x	x	x	Très bon	Bon
Hêtre	Arbre de grande taille	x	x	Caduque				Comestible		Modéré						Très bon	Très bon
Merisier	Arbre de grande taille	x	x	Caduque	Fleurs blanches		Favorable	Comestible		Faible			x	x	x		Excellent
Orme Champêtre	Arbre de grande taille	x	x	Caduque						Faible		x	x	x	x	Très bon	Excellent
Peuplier tremble	Arbre de grande taille	x	x	Caduque		Bon				Faible			x	x			Bon
Tilleul à petites feuilles	Arbre de grande taille	x	x	Caduque	Fleurs jaunes pâles	Bon				Modéré			x	x	x		Médiocre
Aulne glutineux	Arbre de petite taille	x	x	Caduque		Assez				Fort			x	x	x		Bon
Bouleau verruqueux	Arbre de petite taille	x	x	Caduque		Assez				Fort			x	x		Bon	Médiocre
Charme	Arbre de petite taille	x				Bon	Favorable			Fort	x	x	x	x		Bon	Bon
Cormier	Arbre de petite taille	x	x	Caduque	Fleurs blanches	Bon	Favorable	Comestible		Faible			x	x		Très bon	Excellent
Erable champêtre	Arbre de petite taille	x	x	Persistant	Feuilles jaune d'or	Très bon	Favorable			Modéré		x	x	x		Très bon	Médiocre
Erable plane	Arbre de petite taille	x	x	Persistant	Feuilles jaune d'or	Très bon	Favorable			Modéré		x	x	x		Très bon	Médiocre
If	Arbre de petite taille	x	x	Caduque				Non comestible	Toxique	Faible	x						
Néflier	Arbre de petite taille	x	x	Caduque	Fleurs blanches	Assez	Favorable	Comestible		Faible	x	x					
Saule blanc	Arbre de petite taille	x	x	Caduque		Bon	Favorable			Modéré		x	x	x	x		Médiocre
Sorbier des Oiseaux	Arbre de petite taille	x	x	Persistant	Fleurs blanches	Assez		Comestible		Faible		x	x	x			
Houx	Grand arbuste	x	x	Caduque			Favorable	Non comestible	Toxique			x		x			Médiocre
Aubépine	Grand arbuste	x	x	Caduque	Fleurs blanches	Assez	Favorable	Non comestible			x	x					
Bourdaie	Grand arbuste		x	Caduque		Bon		Non comestible			x	x					
Cornouiller sanguin	Grand arbuste	x	x	Caduque		Très bon	Favorable				x	x					
Eglantier	Grand arbuste	x	x	Caduque		Assez		Comestible			x	x					
Noisetier commun	Grand arbuste	x	x	Caduque		Bon	Favorable	Comestible		Fort	x	x				Médiocre	Médiocre
Poirier commun	Grand arbuste	x	x	Caduque		Assez	Favorable	Comestible			x					Bon	Très bon
Pommier sauvage	Grand arbuste	x	x	Caduque		Assez		Comestible			x					Bon	Médiocre
Prunellier	Grand arbuste	x	x	Caduque		Assez	Favorable	Comestible			x	x					
Saule Roux	Grand arbuste		x	Caduque		Assez	Favorable			Modéré	x	x					Médiocre
Sureau Noir	Grand arbuste	x	x	Semi-persistant		Assez	Favorable	Comestible			x	x					
Troène	Grand arbuste	x	x	Caduque		Bon	Favorable	Non comestible	Toxique	Modéré	x	x					
Viorme obier	Grand arbuste		x	Persistant		Assez	Favorable				x	x					
Ajoncs d'Europe	Petit arbuste	x	x	Persistant		Très bon	Favorable	Non comestible	Toxique		x	x					
Genêt à balai	Petit arbuste	x	x	Caduque		Bon			Toxique								
Saule à oreillettes	Petit arbuste	x	x	Caduque						Modéré	x	x					Médiocre
Sorbier des oiseaux	Petit arbuste	x	x	Caduque	Fleurs blanches	Assez						x	x	x			

CHAPITRE 8 : PLAN DES ZAC

Se reporter aux plans joints du règlement écrit.

- ZAC de Vireloup, à Treillières ;
- ZAC de la Gergauderie, à Fay-de-Bretagne.

CHAPITRE 9 : DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Accès : l'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant une jonction avec une voie. La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie. Lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Un accès ne peut desservir qu'une seule unité foncière ; ainsi, un accès qui dessert plusieurs propriétés sera considéré comme une voie qu'il soit public ou privé (en cas de servitude de passage). (Schéma 1) ;

Par exception, dans le cas spécifique de la création d'un lot et d'un accès partagé avec un reliquat bâti, l'accès partagé n'est pas considéré comme une voie (schéma 2).

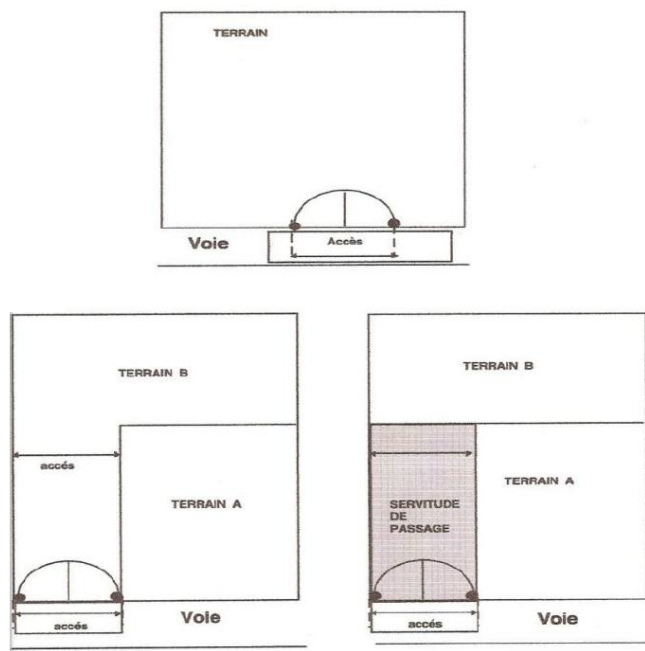


Schéma 1

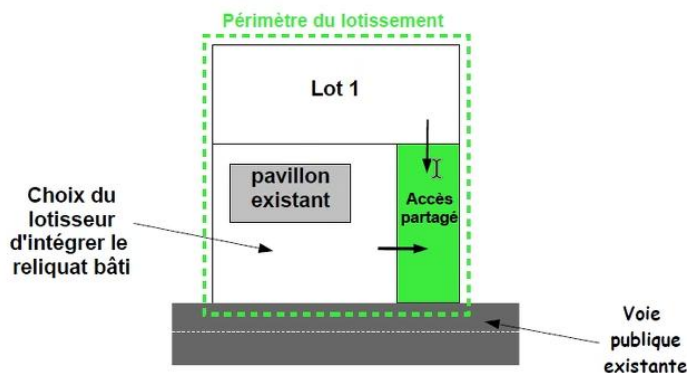
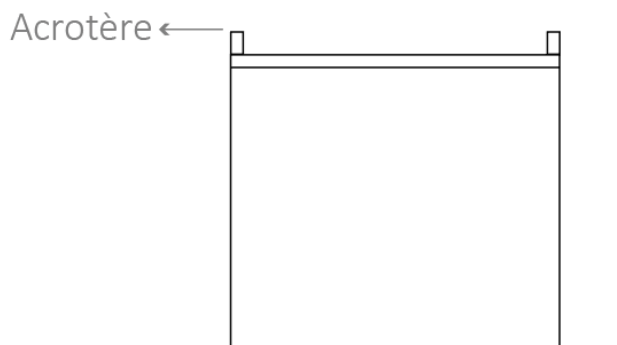


Schéma 2 : Source Guide du lotissement - DDTM

Acrotère (Source : CAUE) : rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie, en périphérie d'une toiture terrasse.



Alignement : l'alignement ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie, recul d'implantation obligatoire) est la limite de l'emprise publique ou de la voie existante et à créer.

Annexe : construction détachée de la construction principale, implantée sur la même unité foncière, telle que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, etc., et ne visant pas la création de logement supplémentaire. Les annexes du PLUi ne comprennent pas les piscines non couvertes ou couvertes d'une construction ne générant pas de surface de plancher.

Attique : est considéré comme attique, le dernier niveau de la construction dont la surface de plancher ne peut être supérieure à 70% de la surface de plancher de l'étage inférieur. En cas de recul ou retrait, la distance minimale de la ou des façades par rapport au niveau inférieur est supérieur ou égale à 1,90m.

Bande d'implantation : la bande d'implantation principale, dans les la zones où elle est prévue par le règlement, correspond à la portion du terrain d'assiette bordant les emprises publiques et voies, les emplacements réservés pour création ou élargissement de voirie ou les marges de recul.

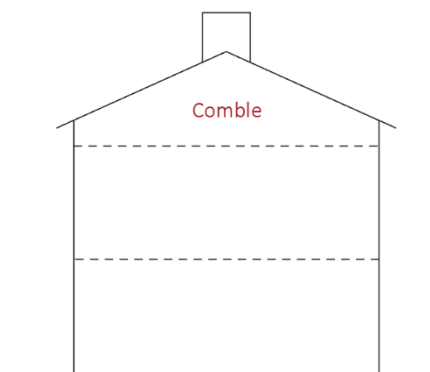
Le terrain non compris dans la bande de constructibilité principale constitue la bande d'implantation secondaire.

La profondeur de la bande d'implantation principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, voie, emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ou marge de recul.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Coefficient d'emprise au sol : rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de l'unité foncière comprise au sein de la zone considérée.

Comble : partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.



Constructions principales : concerne toutes les constructions hors extension à une habitation et annexe à une habitation.

Égout du toit : Partie basse des versants de toiture permettant l'évacuation des eaux de pluie (gouttière, boîte à eau, ...).

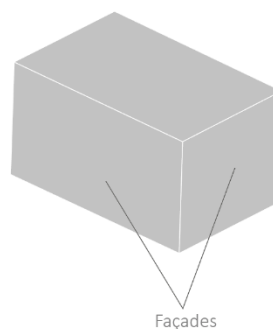
Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social).

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle concerne toutes les constructions dépassant de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel.

Emprise publique : emprise affectée aux déplacements, ainsi que les espaces qui les accompagnent (trottoir, stationnement, piste cyclable). Les parcs et jardins ouverts au public et les cheminements doux ne constituent pas des emprises publiques ou des voies ainsi que le réseau fluvial.

Extension (Source : [lexique national d'urbanisme](#)) : 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 ne permettant pas de créer un nouveau logement.

Façade (Source : [lexique national d'urbanisme](#)) : ensemble des parois extérieures d'une construction hors toiture. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



Faîtage (Source : CAUE) : arête supérieure d'un toit.

Haute tige : les arbres de haute tige correspondent aux arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur. Se référer à la liste des végétaux préconisés en annexe du présent règlement.

Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le terrain naturel avant travaux, hors éléments de superstructure.

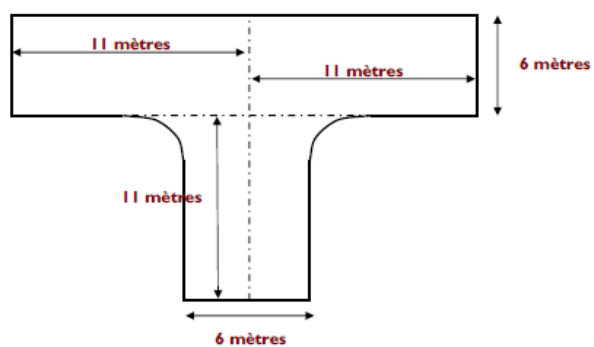
Houppier : ensemble des branches, rameaux et feuillage d'un arbre.

Limite séparative : limite entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus. Les parcs et jardins ouverts au public et les cheminements doux constituent des limites séparatives ainsi que le réseau fluvial.

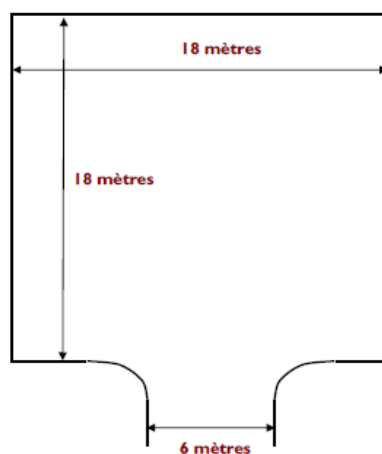
Opération (d'ensemble ou d'aménagement) : les lotissements, les PC groupés ou valant divisions, les collectifs. Une opération doit être incluse entièrement (jardins compris) dans la zone constructible.

Palette de retournement :
Dimensionnement pour la collecte
des déchets

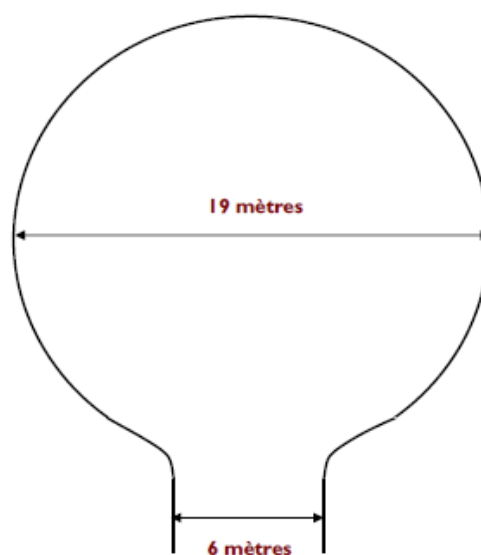
1- Palette de retournement en "T"



2- Palette de retournement carrée



2- Palette de retournement ronde



Recul : distance séparant le projet de construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé.

Rénovation (Source : CAUE) : ensemble des travaux tendant à remettre à neuf une construction impliquant de grosses modifications par rapport à l'état primitif.

Restauration (Source : CAUE) : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction, en respectant l'état primitif.

Retrait : le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Surface de plancher (Source : Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Terrasse : les terrasses inférieures à 0.60m de hauteur ne sont pas réglementées dans les différentes zones.

Toiture terrasse (Source : CAUE) : toiture plate, c'est-à-dire un toit à versants dont la pente n'excède pas 15% (ou 8,53°), sans charpente, donc sans comble. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Lorsqu'une limite de zone coupe une unité foncière, seule la partie de l'unité foncière à l'intérieur de la zone est prise en compte pour le calcul des différentes règles.

Voies : ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, desservant plusieurs unités foncières. Les voies ferrées et fluviales, les parcs et jardins ouverts au public et les cheminements doux ne constituent pas des emprises publiques ou des voies.

CHAPITRE 10 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

HABITATION

Logement : recouvre constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, et les meubles de tourisme, dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service avec l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Hôtel : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services

Autres hébergements touristiques : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs

Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Lieux de culte : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

Entrepôt : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Bureau : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques ou assimilées.

Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisine dédiée à la vente en ligne : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.