



COMMUNE DE TEILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 03/07/2018

Révision générale du P.L.U.	Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 07/10/2014
	Projet arrêté le 26/09/2017
	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 03/07/2018

SOMMAIRE

TITRE I. PREAMBULE ET LEXIQUE.....	3
PREAMBULE	4
LEXIQUE	8
TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES	16
APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	16
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	17
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	21
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION	25
CHAPITRE 4. MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES	26
CHAPITRE 5. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU	27
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION	29
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	31
CHAPITRE 8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	32
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	33
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA	34
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB	46
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE	59
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL	67
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	75
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU	76
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 2AU / 2AUE	86
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	90
REGLES APPLICABLES A LA ZONE A (SECTEURS A, Ab, An, Ae, Ah)	91
TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	106
REGLES APPLICABLES A LA ZONE N (SECTEURS N, Nn, Nf, Nk, Nl, Ns)	107
TITRE VII. ANNEXES	118

TITRE I.

PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

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

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- o zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : Ua, Ub
- o zones urbaines à vocation d'activités : Ue
- o zones urbaines destinées à des équipements d'intérêt collectif : Uℓ

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- o Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses 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 règlement.
- o Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- o zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AU, 2AU
- o zones à urbaniser à vocation d'activités économiques : 2AUe

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Ces STECAL, comprennent, selon leur destination, les secteurs suivants :

- o STECAL à dominante d'habitat : secteurs **Ah**.
- o STECAL destinés à des activités économiques (déjà existantes) : secteurs **Ae**.

Les secteurs agricoles à sensibilité naturelle, participant aux continuités écologiques sont identifiés de manière spécifique en secteur **An**.

Les secteurs agricoles proches de l'agglomération, pour lesquels l'accueil de bâtiments d'exploitation agricole s'avère incompatible avec la proximité de l'agglomération et représenterait un risque de gêne sur la perception du paysage sur ces façades du bourg, sont classés en secteur **Ab**.

Les secteurs où existent des zones humides pour lesquelles il convient de définir des règles particulières, sont identifiés sur le règlement graphique conformément à sa légende.

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs secteurs.

- Les secteurs ayant conservé leur caractère naturel, à préserver de toute construction ; installation et de travaux incompatibles avec les objectifs de préservation de leur intérêt écologique et naturel, classés en secteur **Nn**.
- le secteur **N** défini autour du château de la Guibourgère, à forte valeur paysagère et patrimoniale devant être préservée et méritant d'être mise en valeur,
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant à des secteurs recevant des activités légères récréatives et de loisirs, classés en secteur **N1** et **N2**.
- les secteurs naturels forestiers, faisant l'objet d'une exploitation et valorisation sylvicole, gérée par des plans simples de gestion relevant du code forestier, classés en secteur **Nf**
- les secteurs naturels faisant l'objet d'une exploitation de la richesse de leur sous-sol, dans le cadre de carrières dûment autorisées, classés en secteur **Nk**,
- les secteurs destinés aux unités de traitement des eaux usées collectif, classés en secteur **Ns**,
- les zones et secteurs où existent des zones humides, identifiées sur le règlement graphique conformément à sa légende.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

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

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Des règles graphiques de reculs inconstructibles à respecter,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides et cours d'eau,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - o L'annexe 1 présentant les caractéristiques des conditions de desserte par les services publics de collecte des déchets
 - o L'annexe 2 listant les essences autochtones préconisées dans les plantations à réaliser
 - o L'annexe 3 listant des espèces invasives interdites en Loire-Atlantique
 - o L'annexe 4 listant les bâtiments susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N et comprenant le cas échéant des dispositions réglementaires complémentaires
 - o L'annexe 5 fixant des dispositions complémentaires relatives à l'assainissement pluvial (extraites du zonage d'assainissement pluvial).

LA NOTION DE « CONSTRUCTION » AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

La définition du terme « construction » dans le dictionnaire « Larousse » est la suivante :

- Action de construire quelque chose : *Construction d'un navire, d'un immeuble*
- Ensemble des techniques qui permettent de bâtir ; secteur d'activité dont l'objet est de bâtir : *Matériaux de construction*
- Ce qui est construit, maison, bâtiment ou monument : des constructions récentes
- Ensemble d'industries fabriquant du matériel, des véhicules, des appareils : les constructions navales
- Action et manière de construire un ensemble (œuvre, théorie) : la construction d'un roman
- Action d'élaborer la construction d'un système, d'une institution, d'un Etat et d'en assurer la réalisation : la construction de l'Europe etc.

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition précise d'une « construction » Par conséquence, tout est « construction » et doit donc respecter toutes les règles d'un POS ou d'un PLU si celui-ci pose une règle. Patrick Hocreître, confirme cette notion dans une édition intitulée « l'urbanisme et les collectivités territoriales ». La DDTM s'en sert de référence pour l'application des documents d'urbanisme (réponse DDTM/SAD/ADS du 21 mai 2013). Les auteurs des documents d'urbanisme peuvent édicter des règles différentes selon la nature de ces « constructions ».

Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

- Les « bâtiments » en précisant éventuellement leur usage : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.
- Les « aménagements » en précisant éventuellement leur usage : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.

LEXIQUE

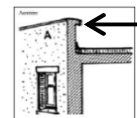
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le présent lexique.**

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieure.

ACCES : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

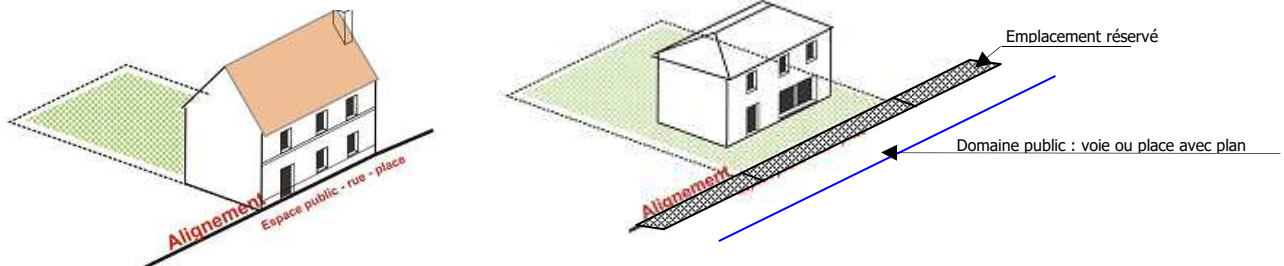
ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



Acrotère

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

ALIGNEMENT : limite commune entre le domaine privé et le domaine public, constitué des **voies et emprises publiques*** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

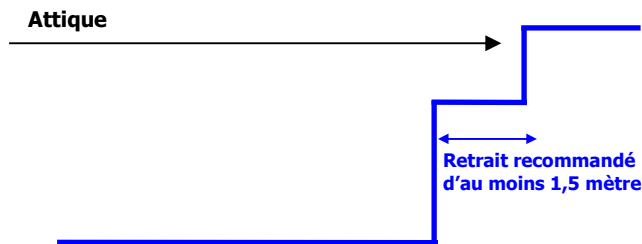


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions***.

ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière*** que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Tout nouveau bâtiment accolé ou relié à un bâtiment principal sera considéré comme une **extension*** du bâtiment existant.

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- o **BUREAU :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « commerce » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- o **ENTREPOT :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

INDUSTRIE : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

BUREAUX : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- o **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- o **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** :
cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
- o **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- o **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
HEBERGEMENT TOURISTIQUE : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
HEBERGEMENT HOTELIER : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- o **RESTAURATION** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS** : voir définition de « commerce et activités de service »

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

Pour les constructions destinées à l'habitation, le présent règlement peut définir des dispositions spécifiques à la construction principale (ou bâtiment principal *) distinctes de celles prévues pour les annexes * à cette construction.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- o à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- o aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- o aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), **logement de fonction***
- o à l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUITE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations*** qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- o **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- o **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement
 - la destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
 - La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (article R.420-1 du code de l'urbanisme à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- o les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- o les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des « constructions ». Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être

végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- o **EXPLOITATION AGRICOLE :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.
- o **EXPLOITATION FORESTIERE :** cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXISTANT [BATIMENT] : un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte la superficie du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU (2018).

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Le corps du règlement de zone précise, s'il y a lieu, les limites dans lesquelles l'extension est autorisée de manière à rester mesurée. A défaut, l'extension sera considérée comme mesurée ; dès lors qu'elle n'augmente pas de plus de un tiers (1/3) la surface de plancher existante du bâtiment.

FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (à pente).

HABITAT INDIVIDUEL, INTERMEDIAIRE OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière.

Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

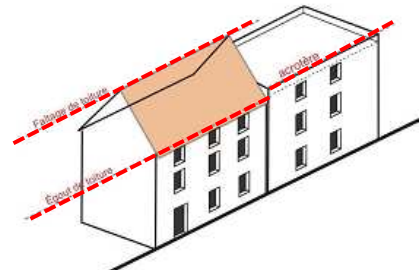
L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif, qui se distingue du 'collectif' par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- o **HEBERGEMENT :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- o **LOGEMENT :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faitage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse.

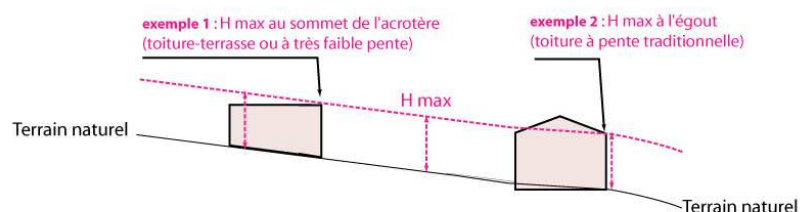


Les hauteurs maximales* définies au règlement des zones ne s'appliquent pas :

- aux **installations techniques de grand élançement** indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres **éléments annexes à la construction** ;
- aux **équipements d'intérêt collectif et services publics***.

*** POINT DE REFERENCE :** constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale fixée aux articles 3.1.2 du règlement des zones est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le terrain naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.



Mode de calcul de la hauteur maximale par rapport au terrain naturel en tout point de la construction

HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement*** et autres que celles délimitant l'unité foncière des **voies et emprises publiques ou privées***. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment(s) des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul est réglementé par l'article 3 de la section 2 du règlement des zones. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit. Le recul ne s'applique pas aux murs inférieurs à 2 mètres, aux terrasses, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions et aux clôtures.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,...).

REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2 du règlement des zones. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavés à larges joints perméables, certaines toitures... Un tableau dans les dispositions générales détaille le calcul du taux d'imperméabilisation et les types d'espaces concernés avec le coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre correspondant.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment de forme plane (ou quasi plane), se présentant comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises,... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application de l'article 3 de la section 2 du règlement des zones, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

TITRE II.

DISPOSITIONS GENERALES

APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

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

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

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

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

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

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

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

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

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

2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

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

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

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

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur le règlement graphique ou plan de zonage du PLU et la liste des entités archéologiques ou de zones de sensibilité archéologique recensées par la DRAC est indiquée au rapport de présentation du P.L.U.) ;
- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

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

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

3. REGLES DE DISTANCE ET DE RECIPROCITE AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

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

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

4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

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

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

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

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

4.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

4.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

5. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

6. PERMIS DE DEMOLIR

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans le périmètre suivant :

- périmètre de protection des monuments historiques classés, relatif au Château et à la chapelle de la Guibourgère,

le permis de démolir est aussi applicable aux secteurs et bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (voir chapitre 2 ci-après, 3°).

7. EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification de clôtures est facultative. Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

8. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

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

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

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

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

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. ESPACES BOISES

Conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier. Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme ne dispose pas d'espace boisé classé.

Ces boisements sont en revanche concernés par un plan simple de gestion relevant du code forestier. Ils sont identifiés par une trame spécifique n'ayant qu'une valeur indicative des surfaces boisées ainsi concernées par un plan simple de gestion à la date d'arrêt du présent P.L.U. (2017).

2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, alignements d'arbres et boisements d'intérêt écologique et/ou paysager, identifiés sur les documents graphiques du règlement conformément à leur légende et / ou sur les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour les raisons suivantes :

- ☐ Raisons sanitaires ou de sécurité
- ☐ Création et entretien d'accès (notamment agricoles)
- ☐ Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable
- ☐ Passage de réseaux
- ☐ Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général,
- ☐ Regroupement de parcelles agricoles.

Dans les cas ci-dessus pour lesquels des travaux, non soumis à un régime d'autorisation, auraient pour effet de supprimer un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ils doivent alors faire l'objet d'une **déclaration préalable** dans les conditions prévues à l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques du règlement, il sera exigé la **replantation** de plantations d'essences locales, en quantité et/ou linéaire équivalent.

Le choix de localisation pour la réimplantation des plantations doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Afin de préserver ces éléments de paysage et d'éviter tout désagrément pour les constructions riveraines, les bâtiments nouveaux et leurs extensions doivent être éloignés d'un minimum de :

- . 5 mètres de l'axe de haies (arbustives),
7 m du pied de l'axe d'alignement d'arbres,
- . 5 mètres de la limite d'emprise de l'espace boisé reportés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

3. ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

3.1. ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET DE 'PETIT' PATRIMOINE LOCAL A PRESERVER

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés (détourés) conformément à la légende spécifique des documents graphiques du règlement ().

Les éléments de "petit patrimoine" répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés conformément à la légende spécifique des documents graphiques du règlement ().

Ces éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux règlements graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'un entretien ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de **permis de démolir** en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

De plus, les travaux non soumis à un régime spécifique d'autorisation, ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine ou de 'petit patrimoine', identifié sur les documents graphiques du règlement du P.L.U. en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent alors faire l'objet d'une **déclaration préalable** dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) ou R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles* et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres et notamment en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

* éléments d'architecture originelle à prendre en compte : les matériaux, les enduits traditionnels, les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, ...), les soubassements, les souches de cheminée,...

Pour la préservation de ces éléments, seront aussi pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,
- le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues.

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, lorsqu'elles sont admises par le règlement des zones, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

3.2. SECTEUR D'ESPACES VERTS ET DE JARDINS POTAGERS DU CENTRE-BOURG

Ce secteur est identifié au règlement graphique du P.L.U., conformément à sa légende, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il doit être préservé au regard de sa relation paysagère avec le bâti ancien du centre-bourg (rue du Haut-Bourg) et de sa proximité et relation paysagère avec le secteur d'intérêt collectif riverain.

Ce secteur ne peut admettre dans le cadre du présent règlement, que la construction d'abris de jardins* nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des jardins, potagers, espaces verts du secteur et la réalisation d'annexes* à condition d'être liées aux habitations existantes riveraines du secteur, sises rue du Haut-Bourg.

4. REGLES GRAPHIQUES DE RETRAIT S'IMPOSANT AUX CONSTRUCTIONS

Des règles graphiques de retrait s'imposant à l'édification de constructions par rapport à des limites séparatives, viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement (article 3 .2.2. de la section n°2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »). Ces règles fixent des retraits minima obligatoires à respecter au règlement des zones concernées (Ub, Ue, A).

5. ESPACES LIBRES A CONSERVER ET A TRAITER DE MANIERE PAYSAGERE

Des règles graphiques imposent la conservation d'espaces libres (non constructibles), au titre de l'article R 151-43. 2° du code de l'urbanisme, devant être traités de manière paysagère. Elles concernent précisément des espaces situés en secteurs Ub ou Ub1, en limite de zone Ue riveraine.

6. ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau,
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Estuaire de la Loire).

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

7. LIAISONS 'DOUCES' EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DES ARTICLES L. 151-38 ET R. 151-48 (1°) DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons 'douces' (circuits piétonniers et/ou cyclables) existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées sur les documents graphiques du règlement conformément à la légende.

Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

8. EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

9. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'annexe 4 du présent règlement écrit :

- présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteurs A et/ou N, identifiés sur le règlement graphique conformément à sa légende,
- complète, le cas échéant selon les bâtiments identifiés, les dispositions réglementaires prévues au règlement des zones concernées (A ou N) concernant les possibilités de changement de destination.

10. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les aménagements, les constructions et les installations projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

11. ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones archéologiques reportées sur les documents graphiques réglementaires correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

12. PERIMETRES DE PREVENTION DES RISQUES MINIER

Les périmètres de prévention des risques miniers reportés sur les documents graphiques réglementaires correspondent aux périmètres définis par une Etude Détaillée des Aléas (EDA) mouvements de terrain.

Aucune construction nouvelle n'est admise dans ces périmètres à l'exception des abris de jardin s'ils ne sont soumis ni à permis de construire ni à déclaration préalable.

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- la destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- la destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Conformément à l'article R. 151-29, les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme sont précisées par arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement du P.L.U.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations* ainsi que les sous-destinations* sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation* des bâtiments existants* régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation* des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 4. MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

(cf. annexe 5 du règlement du P.L.U.)

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces construites ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place. Les types d'espaces qui peuvent être intégrés dans ce décompte sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Le taux d'imperméabilisation (Ti) est déterminé de la manière suivante :

$$Ti = \frac{\text{Somme des surfaces non imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

Les surfaces non imperméabilisées - aussi appelées coefficient de biotope - sont calculées à partir des différents types d'espaces qui composent la parcelle = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type G x coef. G).

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre compris entre 0 et 1 (surface équivalente à un espace de pleine terre : 1, surface sans valeur pour l'écosystème : 0). Le coefficient dépend de la nature des surfaces qui composent le bassin versant ; il est précisé par types d'espaces dans le tableau ci-dessous.

Codification	Types d'espaces	Exemples	Coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre
A	Surfaces imperméabilisées	Enrobé, bitume, ciment, dalles minérales, ciment, toitures non végétalisées ...	0
B	Surfaces semi-perméables	Toitures ou stationnements végétalisés, gravier, sable, dalles (non minérales) ...	0,5
C	Surfaces perméables	Espaces verts, zones humides	1

A défaut de précision sur les matériaux, les stationnements, les accès, les allées et les terrasses seront considérées comme des surfaces imperméabilisées.

L'annexe 5 du présent règlement précise les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales, extraites du zonage d'assainissement pluvial.

CHAPITRE 5. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU

1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

1.1. MODALITES DE CALCUL

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas aux établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications à l'exception des secteurs Ue, Uz... pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.

pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination :**

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

- **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la superficie de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables aux logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

« *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

1.2. MODALITES DE REALISATION

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.1. REGLES QUALITATIVES

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

2.2. REGLES QUANTITATIVES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées pour chacune des zones concernées (cf. article 6 des Titres III à VI).

3. STATIONNEMENT DES VELOS

Dans toute nouvelle construction d'habitat intermédiaire ou collectif* de plus de 250 m² de surface de plancher (construction existante et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes fixées pour les zones concernées (cf. article 6 des Titres III à VI).

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

1. PRESENTATION DU SCHEMA ROUTIER ET DES VOIES DEPARTEMENTALES

Le Schéma Routier a été approuvé le 25 juin 2012.

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

Le territoire communal est traversé par des voies départementales qui ne sont pas inscrites à ce jour, au réseau structurant et au réseau de desserte locale définis par le Schéma Routier.

2. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Hors agglomération, sur le réseau routier départemental desservant le territoire de Teillé, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie départementale concernée.

Dispositions particulières

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

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises si le bâti est desservi par une RD.
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions* mesurées et les annexes* sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « *Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales* » ;
- les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- l'implantation des éoliennes respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « *la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.* »

- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers etc. sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de Voirie Départementale.

4. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

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

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une 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 est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3^{ème} alinéa).

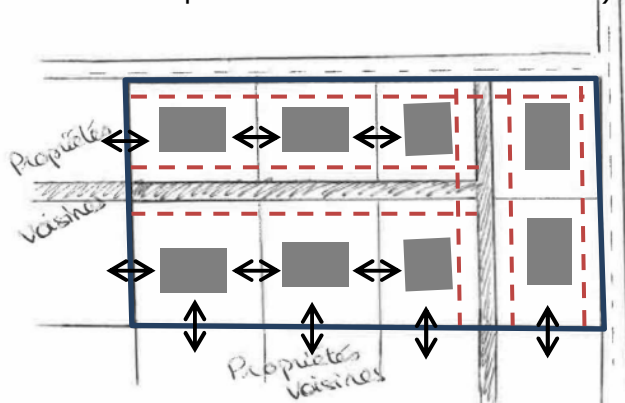
En conséquence, dans le cadre du présent règlement, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Exemple avec les dispositions du PLU suivantes :

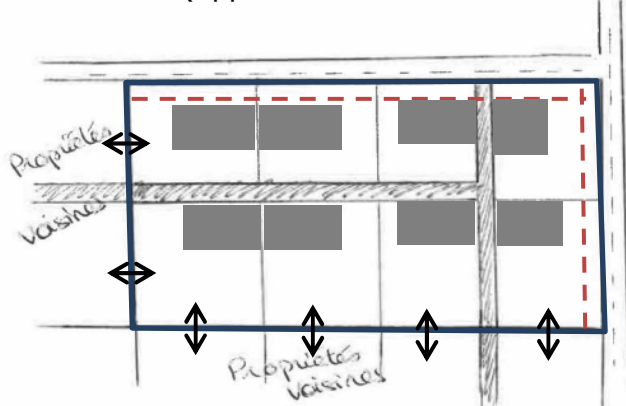
Exemple avec les dispositions du PLU suivantes :

- Marge de recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques
- ↔ Retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives
- Périmètre du lotissement

Cas n°1 : les règles du PLU s'appliquent lot par lot (opposition à la disposition de l'article R. 151-21)



Cas n°2 : les règles du PLU s'appliquent au périmètre du lotissement (application de l'article R 151-21)



TITRE III.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U »

Elle correspond aux 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. »

Elle est constituée des secteurs suivants :

- le secteur Ua,
- le secteur Ub, comprenant le sous-secteur Ub1 et des sous-secteurs Ub visés par des orientations d'aménagement et de programmation.
- le secteur Ul,
- le secteur Ue.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

CARACTERE DU SECTEUR UA

Le secteur Ua correspond au centre-bourg, caractérisé par un tissu urbain ancien.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et généralement à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

La zone Ua comprend un secteur spécifique d'espaces verts, de jardins et potagers, à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en raison de l'intérêt qu'il représente dans sa relation paysagère avec le bâti ancien du centre-bourg et avec le secteur d'intérêt collectif riverain. Ce secteur est identifié sur les documents graphiques réglementaires conformément à la légende.

Pour ce secteur, s'appliquent les dispositions prévues à l'article 3.2. du chapitre 2 du Titre II (dispositions générales) - *dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques sur le plan de zonage*.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UA - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ua – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes, à l'exception de l'extension des constructions existantes mentionnées à l'article 2 :

- Exploitation agricole ou forestière*,
- Commerce de gros*,
- Hébergement touristique* s'il s'agit d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- Industrie*,
- Entrepôt* non nécessaire au fonctionnement d'une activité à destination de commerce ou activités de service* existante,
- le changement de destination si la nouvelle construction correspond à une destination non autorisée dans la zone.

Ua – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- les activités à usage industriel, artisanal ou agricole, à l'exception des cas visés à l'article 2,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

UA - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Ua – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admises, **l'extension mesurée* des constructions existantes*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros* et entrepôt* à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec l'habitat et les milieux environnants.

Dans le secteur (jardins / potagers) à préserver pour son intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont admises :

- les abris inhérents aux jardins familiaux d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- la construction d'annexes liées aux habitations riveraines, à condition de présenter des volumes et une emprise au sol sensiblement inférieurs et secondaires par rapport à la construction principale (habitation) ;
- l'extension mesurée* des constructions existantes*, à condition de présenter des volumes et une emprise au sol sensiblement inférieurs et secondaires par rapport aux constructions principales (habitations) riveraines.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

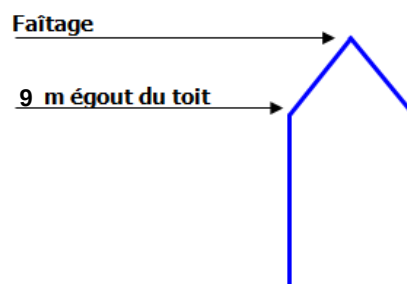
3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

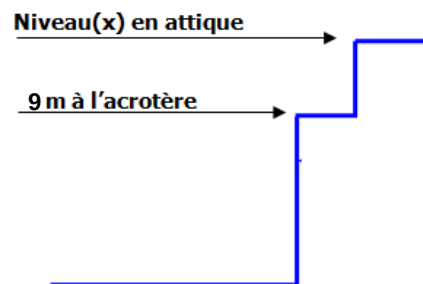
Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère* (avec comble ou attique* aménageable sur un niveau).

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



La hauteur maximale* des **annexes*** ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère lorsqu'elles sont implantées en limite séparative ou à moins de 3 mètres des limites séparatives.

3.1.3 Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics***.

Une hauteur supérieure sera possible dans les cas suivants :

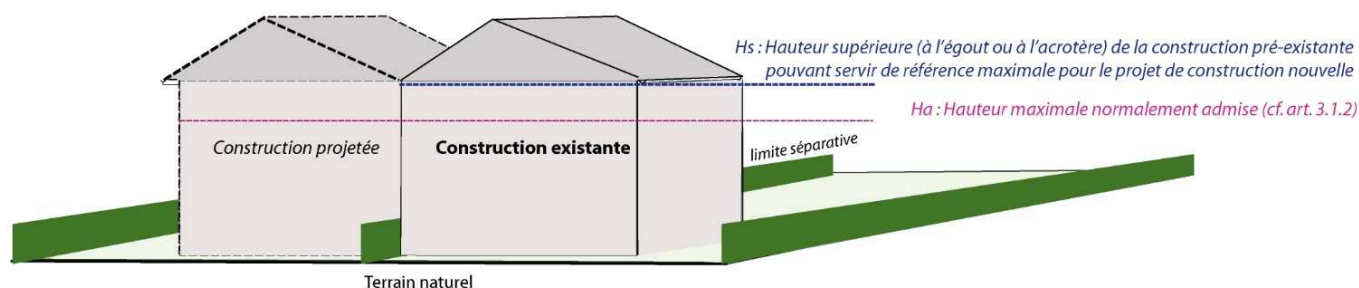
- Pour une construction (sauf abris de jardin) venant s'accoler à une construction de hauteur* supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

Schéma illustratif et indicatif

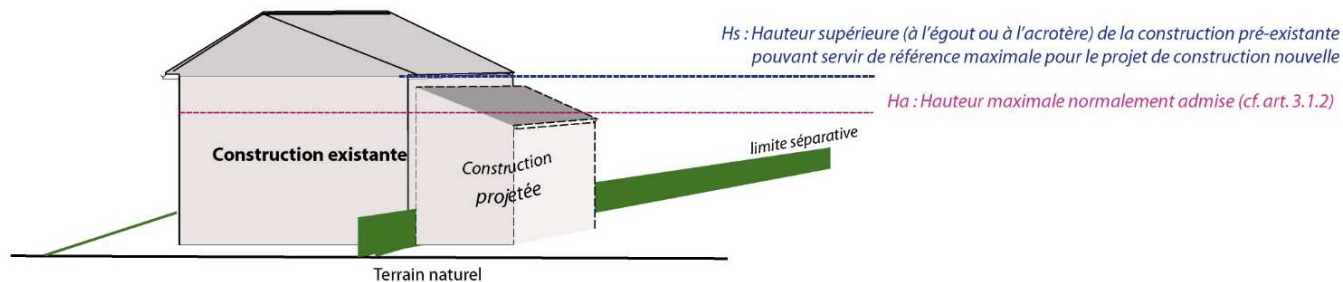
Construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure à la hauteur maximale (Ha) * normalement admise au règlement :

Hauteur maximale admise (Ha) selon l'article 3.1.2 :

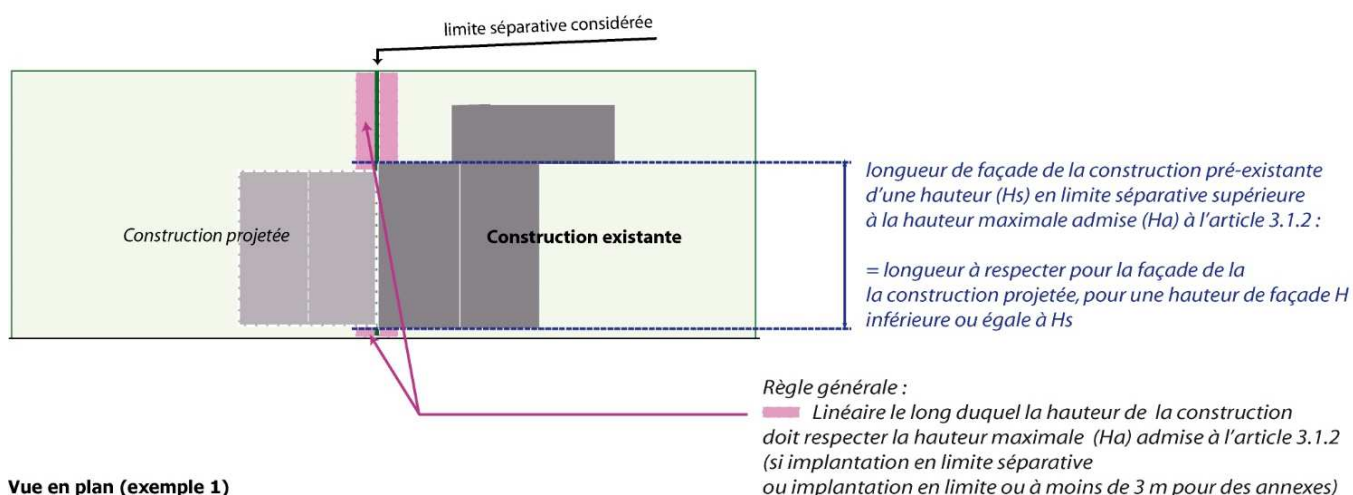
- * 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère pour les constructions principales
- * 3,5 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère pour les annexes implantées en limite séparative



Vue en perspective : exemple 1



Vue en perspective : exemple 2 avec projet d'annexe à toiture monopente



Vue en plan (exemple 1)

- Pour des constructions annexes (sauf abris de jardin) venant s'accoler l'une à l'autre en mitoyenneté de manière simultanée, afin de créer un projet de construction harmonieux établi à cheval sur deux propriétés riveraines, à condition que :
 - . leur hauteur à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère soit similaire sur les deux propriétés, sans excéder 5 mètres,
 - . ces constructions présentent la même longueur de façade établie en limite séparative.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Ua – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les bâtiments* doivent s'implanter :

- à l'alignement* des voies* et des emprises publiques* (places) ;
- ou éventuellement en recul dans les cas suivants :
 - . si ce recul n'altère pas l'alignement général des constructions et le caractère général d'une place publique et/ou qu'il peut être compensé par une continuité visuelle bâtie* assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
 - . le long de cheminements piétonniers et/ou cyclables indépendants de voies ouvertes à la circulation automobile,
 - . pour les constructions ou installations à usage d'activités (compatibles avec l'habitat), sous réserve que ce retrait soit justifié par leur fonctionnement ou des besoins spécifiques,
 - . pour les constructions d'intérêt collectif ou destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - . pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
 - . pour les annexes aux constructions principales : en particulier, les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale, cette implantation étant à considérer par rapport à la voie publique principale la desservant.

Quand les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât.

3.2.2. Limites séparatives

Implantation des constructions principales

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

Si le bâtiment principal observe un retrait par rapport aux autres limites séparatives, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit

être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre de ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes riveraines, pour préserver ou créer une harmonie de front urbain assurant le caractère urbain ou patrimonial des lieux.

Implantation des annexes

Les annexes* (hors débords de toits) peuvent être implantées en limite séparative* ou avec un retrait* au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives* sous réserve du respect des conditions de hauteur* fixées au 3.1.2.

Cas particuliers

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris) quelle que soit la hauteur du mât.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1** (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et **au 3.2.2** (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- pour autoriser le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie (amélioration des performances thermiques du bâtiment, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.) dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dès lors qu'elles ne gênent pas les conditions de sécurité et de circulation générale sur la voie publique ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

UA - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Ua – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture), qualité des matériaux.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction (cf. Titre II, chapitre 2°, 3°).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée qu'ils soient réalisés en façade ou en toiture.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits.

Le recours à des moyens de fortune est interdit.

4.1.3. Toitures**Toitures des constructions principales destinées à l'habitation**

Les toitures des constructions destinées à l'habitation doivent avoir deux versants principaux. Elles peuvent comprendre quatre pans.

Les toitures à pentes doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les vérandas et abris pour piscines sont exemptés de ces règles.

Toutefois, peuvent être autorisés des projets se distinguant par leur qualité architecturale ou par leur démarche favorable à l'écologie, qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, permettant le recours à des formes et des matériaux de toitures divers (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.

Dans ces conditions, les toitures terrasses ou à très faible pente peuvent être admises à condition d'être bien intégrées à leur environnement bâti et paysager, dans le respect des principes généraux énoncés précédemment.

Des parties de toiture traitées en courbes peuvent être admises sans pouvoir excéder 30 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Les châssis de toits doivent être encastrés.

Toitures des annexes des constructions principales

Les annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

4.1.4. Clôtures

Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Types de clôtures

Sont interdits :

- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...).

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent être constituées au choix par :

- un mur en pierre ou enduit de 1,40 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement. L'ensemble ne doit pas excéder 2 m.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures doivent être constituées au choix par :

- un mur en pierre ou enduit de 1,40 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement. L'ensemble ne doit pas excéder 2 m.
- un grillage d'une hauteur maximale autorisée de 2 m.
- une clôture de hauteur maximale de 2 m réalisée avec des matériaux de qualité s'intégrant à leur environnement bâti et paysager : bois, brandes...

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la restauration de murs de clôtures à l'identique,
- pour la création de clôtures semblables aux clôtures existantes régulièrement édifiées sur l'unité foncière concernée ou dans son environnement proche.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (cf. Titre II, Chapitre 6, 4°.).

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II, chapitre 2, points 2 et 3).

Ua – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UA - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Ua – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ainsi, 70 % minimum de la superficie d'une unité foncière* de plus de 400 m², doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Dans le cas où les constructions* ne permettraient pas d'atteindre ce seuil, des dispositions sont prévues à l'article 8 (8.2 de la section 3).

Ua – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe 2 - Liste d'essences autochtones préconisées jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe 3 - liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Ua– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- soit d'aménagements* ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...), à la charge du constructeur, conformément aux dispositions de l'annexe 5 du règlement relatives à l'assainissement pluvial (cf. annexe 5).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

UA - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV) hormis les règles quantitatives qui sont règlementées dans le présent article. Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

Ua – 6.1 Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	1 place par logement unique
	2 places par logement dans le cadre d'opérations ou de permis permettant la réalisation de deux logements ou plus.
<u>Règles spécifiques pour :</u> - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement : <u>Règles spécifiques pour :</u> - l'hébergement des personnes âgées	1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes

Constructions à destination de commerce et activités de service

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

Pour les constructions à destination de bureaux, un minimum d'une place pour 60 m² de surface de plancher de bureaux est requis.

Ua – 6.2 Stationnement des vélos

Pour toute construction d'habitat intermédiaire ou collectif de plus de 250 m² de surface de plancher, à l'exception des constructions pour personnes âgées dépendantes, il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les conditions suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire* ou collectif*	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Activités de commerce et services	Répondre aux besoins estimés pour ces activités
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Répondre aux besoins estimés

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**UA - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Ua – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès*, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La largeur de la chaussée d'une voie à double sens de circulation automobile, destinée à desservir au moins 5 logements individuels, ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules (y compris les véhicules de secours et d'enlèvement des déchets) de faire aisément demi-tour.

Ua – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe 1 du présent règlement.

UA - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Ua – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour les usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des **voies et** emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement : eaux usées

Toute construction* ou installation, dont la destination le requiert, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, dans les fossés ou égouts pluviaux, ou dans un réseau d'eau pluviale est interdite.

Ua – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 70 % de la surface d'une unité foncière* de plus de 400 m², une solution compensatoire limitant le débit à 3l/s/ha devra être mise en place par le constructeur, comme cela est précisé à l'annexe 5 du présent règlement.

Ua – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

CARACTERE DU SECTEUR Ub

Le secteur Ub correspond aux secteurs urbains périphériques du bourg, comprenant généralement des quartiers de générations plus jeunes, sans caractère urbain marqué et à moindre densité que le centre-bourg.

Le secteur Ub, principalement destiné à recevoir de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs), peut le cas échéant accueillir des équipements collectifs, commerces, bureaux, voire des activités artisanales compatibles avec l'habitat qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Certains secteurs Ub, identifiés par un indice, sont concernés par quelques règles spécifiques au regard de leur situation et des enjeux d'aménagement les concernant :

- Un secteur Ub1, espace à constructibilité limitée (cf. article Ub 2 suivant du règlement), tel qu'il est identifié et délimité sur le document graphique règlementaire,
- Des secteurs Ub^{OA}, concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P. – cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

LES SECTEURS UB CONCERNES PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les secteurs ainsi soumis à des orientations d'aménagement et de programmation en zone Ub, sont délimités sur les documents graphiques (plans de zonage du P.L.U. conformément à leur légende) et identifiés au présent règlement comme secteurs **UB^{OA} (suivis d'un numéro d'identification du secteur concerné)**.

Les secteurs UB^{OA}, sont identifiés et localisés comme suit :

- . un secteur UB^{OA1}, localisé entre la rue du Plan d'eau et la route de Nantes (RD9),
- . un secteur UB^{OA2}, situé entre la rue de la Vielle Rue et la RD 9 (route de Pannecé),
- . un secteur UB^{OA3}, localisé rue du Belvédère, au Sud de l'agglomération.

Les informations contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation, précisent les principes avec lesquels les futures constructions et aménagements doivent être compatibles.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****UB - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****Ub – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont interdites sur l'ensemble de la zone Ub :

toutes les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes, hormis l'extension des constructions existantes mentionnées à l'article 2 :

- Exploitation agricole ou forestière*,
- Commerce de gros*,
- Hébergement touristique* s'il s'agit d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- Industrie*, sauf les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie dans les conditions fixées à l'article 2.2,
- Entrepôt* non nécessaires au fonctionnement d'une activité à destination de commerce ou activités de service* existante.

En plus de ces dispositions, dans le secteur Ub1 (espace à constructibilité limitée), sont également interdits à plus de 30 m de la limite d'emprise de la rue de la Vieille Rue, sauf cas précisés à l'article Ub 2 pour ce secteur, les constructions principales ayant la destination :

- Habitation, que ce soit par construction nouvelle ou par changement de destination d'un bâtiment existant.

Ub – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits sur l'ensemble de la zone Ub, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

UB - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ub – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis en zone Ub, l'extension mesurée* des constructions existantes* ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros*, industrie et entrepôt* à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
 - o que les travaux concourent à limiter les nuisances ou les risques de nuisances pour le voisinage et l'environnement.

En plus de ces dispositions, dans les secteurs Ub^{OA} concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. pièce n° 3 du P.L.U.) :

Les destinations, sous-destinations non interdites à l'article Ub 1 sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En plus de ces dispositions, dans le secteur Ub1 (espace à constructibilité limitée),

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes à ces constructions, à condition qu'elles ne s'ensuivent pas de la création de logements nouveaux si elles sont réalisées à plus de 30 m de la limite d'emprise de la rue de la Vieille Rue (cf. article Ub 1).

Ub – 2.2 Types d'activités

Sont admis en zone Ub, les types d'activités suivants :

- les activités artisanales, soumises aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des risques ou des nuisances.
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sous réserve de respecter l'environnement.

En plus, dans les secteurs Ub^{OA} concernés par une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. pièce n° 3 du P.L.U.) :

Les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits à l'article Ub 1 sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UB - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ub – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère* (avec comble ou attique* aménageable sur un niveau).

La hauteur maximale* des annexes* ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère lorsqu'elles sont implantées en limite séparative ou à moins de 3 mètres des limites séparatives.

3.1.3 Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics***.

Une hauteur supérieure sera possible dans les cas suivants :

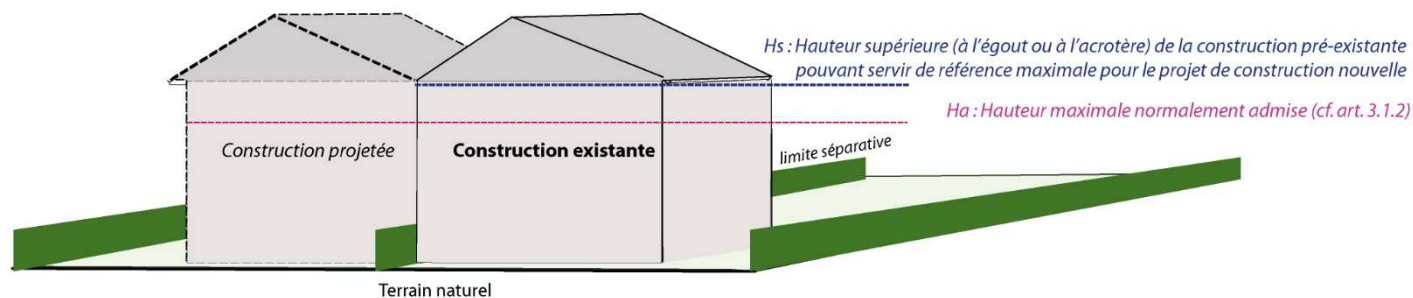
- Pour une construction (sauf abris de jardin) venant s'accoler à une construction de hauteur* supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine (**voir schéma illustratif indicatif ci-après**),
- Pour des constructions annexes (sauf abris de jardin) venant s'accoler l'une à l'autre en mitoyenneté de manière simultanée, afin de créer un projet de construction harmonieux établi à cheval sur deux propriétés riveraines, à condition que :
 - . leur hauteur à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère soit similaire sur les deux propriétés, sans excéder 5 mètres,
 - . ces constructions présentent la même longueur de façade établie en limite séparative.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Schéma illustratif et indicatif

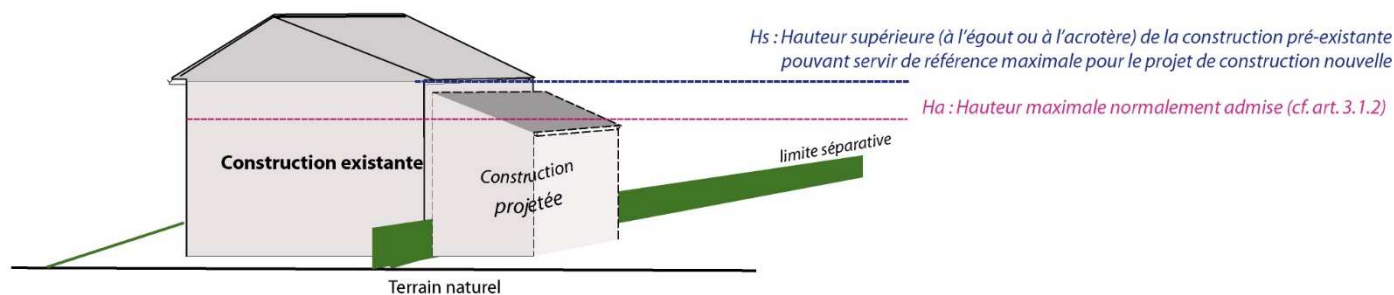
Construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure à la hauteur maximale (Ha) * normalement admise au règlement :

Hauteur maximale admise (Ha) selon l'article 3.1.2 :

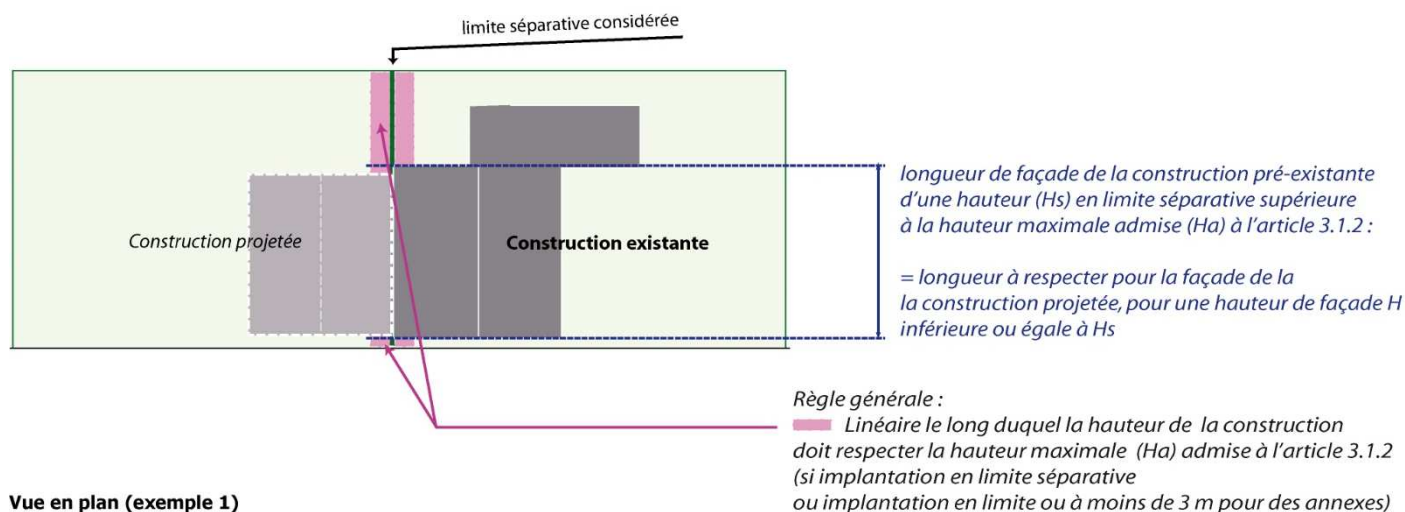
- * 7 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère pour les constructions principales
- * 3,5 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère pour les annexes implantées en limite séparative



Vue en perspective : exemple 1



Vue en perspective : exemple 2 avec projet d'annexe à toiture monopente



Vue en plan (exemple 1)

Ub – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques****Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :**

Les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies*,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement*.

Toutefois, les garages doivent respecter un recul minimal de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques les desservant.

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés au devant de la construction principale*, (cette implantation est considérée par rapport à la voie principale assurant la desserte de la construction ou celle vers laquelle s'oriente son accès principal).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât.

Dans le secteur Ub1 (espace à constructibilité limitée), outre ces dispositions,

Les nouveaux bâtiments principaux destinés à l'habitation doivent être implantés dans leur intégralité à moins de 30 mètres de la limite d'emprise de la voie publique (rue de la Vieille Rue).

3.2.2. Limites séparatives**Implantation des constructions principales**

Le bâtiment, lorsqu'il n'est pas implanté en limite séparative, doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment calculé à l'égout, avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des annexes

Les annexes* (hors débords de toits) peuvent être implantées en limite séparative* ou avec un retrait* au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives* sous réserve du respect des conditions de hauteur* fixées au 3.1.2.

Cas particuliers

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris) quelle que soit la hauteur du mât.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1** (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et **au 3.2.2** (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- pour autoriser le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie (amélioration des performances thermiques du bâtiment, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.) dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dès lors qu'elles ne gênent pas les conditions de sécurité et de circulation générale sur la voie publique ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

UB - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture), qualité des matériaux.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction (cf. Titre II, chapitre 2°, 3°).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée qu'ils soient réalisés en façade ou en toiture.

Les règles suivantes (alinéas 4.1.2 à 4.1.4) ne s'imposent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits.

Le recours à des moyens de fortune est interdit.

4.1.3. Toitures

Toitures des constructions principales destinées à l'habitation

Les toitures à pentes doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les vérandas et abris pour piscines sont exemptés de ces règles.

D'autres matériaux peuvent aussi être admis pour des toitures terrasses ou à faible pente ou des toitures traitées en courbes, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et urbain.

Peuvent être autorisés des projets se distinguant par leur qualité architecturale ou par leur démarche favorable à l'écologie et aux économies d'énergie, qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, permettant le recours à des formes et des matériaux de toitures divers (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.

Les châssis de toits doivent être encastrés.

Toitures des annexes des constructions principales

Les annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.
Les toitures des annexes doivent être de couleur sombre.

4.1.4. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Types de clôtures

Sont interdits :

- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...).

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent être constituées au choix par :

- un mur en pierre ou enduit de 1,40 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement. L'ensemble ne doit pas excéder 2 m.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures doivent être constituées au choix par .

- un mur en pierre ou enduit de 1,40 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement. L'ensemble ne doit pas excéder 2 m.
- un grillage d'une hauteur maximale autorisée de 2 m.
- une clôture de hauteur maximale de 2 m réalisée avec des matériaux de qualité s'intégrant à leur environnement bâti et paysager : bois, brandes...

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la restauration de murs de clôtures à l'identique,
- pour la création de clôtures semblables aux clôtures existantes régulièrement édifiées sur l'unité foncière concernée ou dans son environnement proche.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (cf. Titre II, Chapitre 6, 4°.).

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II, chapitre 2, points 2 et 3).

Ub – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UB - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ub – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ainsi,

80 % minimum de la superficie d'une unité foncière* inférieure ou égale à 400 m²,
60 % minimum de la superficie d'une unité foncière* de plus de 400 m²,
doivent être perméables ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Dans le cas où les constructions* ne permettraient pas d'atteindre ce seuil, des dispositions sont prévues à l'article 8 (8.2 de la section 3).

Ub – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe 2 – Liste d'essences autochtones préconisées jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe 3 - liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés, à usage collectif, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, dont les matériaux favorisent une limitation de l'imperméabilisation des sols (cf. Ub 5.1).

Les haies ou plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues. Elles font l'objet de dispositions particulières à respecter, tel qu'elles sont mentionnées au Titre II - Dispositions générales, chapitre 2, 2°.

Ub – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- soit d'aménagements* ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...), à la charge du constructeur, conformément aux dispositions de l'annexe 5 du règlement relatives à l'assainissement pluvial (cf. annexe 5).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

UB - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV) hormis les règles quantitatives qui sont règlementées dans le présent article.

Ub – 6.1 Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	2 places par logement unique
	+ 1 place supplémentaire pour 3 logements dans le cadre d'opérations ou de permis permettant la réalisation de plus de cinq logements.
<u>Règles spécifiques pour :</u> - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement

Constructions à destination de commerce et activités de service

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

Pour les constructions à destination de bureaux, un minimum d'une place pour 60 m² de surface de plancher de bureaux est requis.

Ub – 6.2 Stationnement des vélos

Pour toute construction d'habitat intermédiaire ou collectif de plus de 250 m² de surface de plancher, à l'exception des constructions pour personnes âgées dépendantes, il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les conditions suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire* ou collectif*	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Activités de commerce et services	Répondre aux besoins estimés pour ces activités
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Répondre aux besoins estimés

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**UB - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Ub – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La largeur de la chaussée d'une voie à double sens de circulation automobile, destinée à desservir au moins 5 logements individuels, ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules (y compris les véhicules de secours et d'enlèvement des déchets) de faire aisément demi-tour.

Ub – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe 1 du présent règlement.

UB - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ub – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions.

Pour les usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement : eaux usées

Toute construction* ou installation, dont la destination le requiert, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, dans les fossés ou égouts pluviaux, ou dans un réseau d'eau pluviale est interdite.

Ub – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.1 de la section 2).

Dans le cas d'une imperméabilisation

- . supérieure à 80 % de la surface d'une unité foncière* inférieure ou égale à 400 m²,
- . supérieure à 60 % de la surface d'une unité foncière* de plus de 400 m² (selon l'annexe 5 du règlement),

une solution compensatoire limitant le débit à 3l/s/ha devra être mise en place par le constructeur, comme cela est précisé à l'annexe 5 du présent règlement.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ub – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

CARACTERE DU SECTEUR Ue

Le secteur Ue correspond aux espaces spécifiquement destinés aux activités économiques.

C'est un secteur déjà urbanisé, destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanat, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ue - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ue – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites dans **en secteur Ue, les nouvelles constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière*,
- Habitation*(y compris les extensions* et les annexes*), sauf celles destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités dans les conditions définies à l'article 2,
- Commerce et activités de services, à l'exception de celles destinées au commerce de gros et à l'hébergement hôtelier.

Est également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ue – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, une sous-destination ou un type d'activités autorisés dans le secteur ne devant pas avoir pour effet de créer des buttes artificielles et excessives notamment pour implanter la construction (cf. article Ue 5.1).

Ue - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ue – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis en **secteur Ue** :

- les nouveaux logements à condition :
 - o qu'ils soient dédiés au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur (logement de fonction*) ;
 - o que la surface de plancher* à destination d'habitation* n'excède pas 50 m² ;
 - o que le logement soit totalement intégré dans le volume du bâtiment d'activités.

Sont également admises en **secteur Ue**, les **constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et de services publics* à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- Industrie* et entrepôt* à condition que les activités et les constructions* nouvelles qui les abritent, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants et le voisinage et ne présentent pas de risques pour l'environnement.

Ue – 2.2 Types d'activités

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles notamment paysagères et pour l'environnement,
- les dépôts de véhicules liés à une activité de garage autorisée et installée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate, dès lors que ladite activité comprend aussi bien la vente que la réparation de véhicules, à condition de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ue – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Ue – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments* doivent s'implanter à une distance minimale de :

- . 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. ce recul minimal étant porté à
- . 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales situées en dehors de l'agglomération.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative, sous réserve de respecter des dispositions constructives pour éviter tout risque de nuisances et tout danger (murs coupe-feu),
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative jouxte un secteur à dominante d'habitation (zone Ub), les nouvelles constructions doivent respecter :

- . la bande de recul paysagère représentée sur le document graphique réglementaire,
- . ou à défaut d'indications graphiques, un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à cette limite.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* de cette construction peut s'inscrire dans son prolongement ou selon un retrait ou un recul supérieur à celui-ci (de telle manière qu'elle ne réduise pas davantage la marge de recul existante) ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au règlement graphique, identifiés en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;(cf. Titre II des Dispositions Générales, chapitre 2, 2°) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

UE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, qualité des matériaux, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes sur le secteur concerné.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification ou l'extension de constructions que les clôtures.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le recours à des "moyens de fortune".

4.1.3. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures délimitant les aires de stockages seront obligatoirement végétalisées

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur, les filets et films plastiques sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) doivent être enduits.

En limite séparative* commune avec la zone Ub, les clôtures doivent être constituées au choix par :

- un mur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement. L'ensemble ne doit pas excéder 2 m.
- un grillage d'une hauteur maximale autorisée de 2 m.
- une clôture de hauteur maximale de 2 m réalisée avec des matériaux de qualité s'intégrant à leur environnement bâti et paysager : bois, brandes...

Une hauteur de clôture différente peut être admise dès lors qu'elle est justifiée par le respect d'autres réglementations et notamment pour des raisons de sécurité.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements) identifiés sur les documents graphiques réglementaires au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

4.1.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II des Dispositions Générales, chapitre 2, 2° et 3°).

Ue – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UE - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Ue – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

90 % minimum de la superficie d'une unité foncière* inférieure ou égale à 3000 m², et 70 % minimum de la superficie d'une unité foncière* supérieure à 3000 m², ne doivent pas être imperméabilisées. Dans le cas où les constructions* ne permettraient pas d'atteindre ce seuil, des dispositions sont prévues à l'article 8 (8.2 de la section 3).

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

Ue – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe 2 - Plantations jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe 3 - liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent s'accompagner d'un traitement paysager.

Des traitements paysagers, à dominante végétale, doivent être maintenus ou apportés à la bande de recul définie à l'article Ue 3 - 3.2.2. par rapport à la zone Ub ainsi que le long de la RD 9.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le règlement graphique (plan de zonage) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Ue – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- soit d'aménagements* ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...), à la charge du constructeur, conformément aux dispositions de l'annexe 5 du règlement relatives à l'assainissement pluvial (cf. annexe 5).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

UE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

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

Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**UE - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Ue – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès*, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La largeur de la chaussée d'une voie à double sens de circulation automobile, ne peut être inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules (y compris les véhicules de secours et d'enlèvement des déchets) de faire aisément demi-tour.

Ue – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe 1 du présent règlement.

UE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Ue – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions qui le requièrent.

Pour les usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ue – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.1 de la section 2).

Ainsi, tout nouveau bâtiment* et extensions* significatives d'un bâtiment* existant* doivent s'accompagner d'une régulation du débit d'eaux pluviales rejeté conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir 5 su règlement, annexes sanitaires, zonage pluvial).

Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure aux coefficients précisés à l'article Ue 5.1 (et à l'annexe 5 du règlement), une solution compensatoire limitant le débit à 3l/s/ha devra être mise en place par le constructeur, comme cela est précisé à l'annexe 5 du présent règlement.

Pour certaines activités étant susceptibles de polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Ue – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

CARACTERE DU SECTEUR UL

Le secteur UL correspond aux secteurs localisés sur l'agglomération, spécifiquement destinés au maintien, aux extensions des équipements d'intérêt collectif existants et permettant l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt collectif.

Ce sont des secteurs déjà urbanisés, destinés aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UL

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UL - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UI – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes **constructions*** ayant les destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière*,
- Habitation* sauf celles mentionnées à l'article UI 2,
- Commerce et activités de service* à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2,
- « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* », à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2,

Est également interdit le **changement de destination*** dès lors qu'il ne respecte pas la destination ou une sous-destination pouvant être autorisée dans la zone.

UI – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement* si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone (cf. article UI 2).
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,

- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

UL - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UI – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, les **nouvelles constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation*, y compris ses annexes, à condition :
 - o qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer une surveillance de proximité de constructions autorisées (logement de fonction*), nécessitant une présence permanente à proximité sur le secteur UI concerné
 - o que la surface de plancher* du logement ne dépasse pas 60 m² ;
 - o qu'il soit édifié un seul logement de fonction*; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité,
 - o que les annexes de la construction principale (logement) pouvant être admises sur le secteur n'excèdent pas une emprise au sol totale (cumulée) de 20 m² et soient implantées à moins de 20 m du logement.
- La construction destinée à la restauration à condition :
 - o qu'elle soit directement liée au fonctionnement de la zone et compatible avec sa vocation générale ;
 - o qu'elle soit de préférence intégrée aux constructions d'équipement d'intérêt collectif autorisées sur le secteur ;
- La construction d'un abri pour animaux* (non liés au siège d'une exploitation agricole) si l'ensemble des conditions est réuni :
 - o la ou les constructions de l'abri pour animaux* doit être directement lié aux équipements d'intérêt collectif présents sur le secteur;
 - o la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
 - o l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation, aisément démontable ;
 - o l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20 m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.

UI – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* sous réserve :
 - o qu'elles soient directement liés et nécessaires ou complémentaires aux activités autorisées dans la zone, dans le respect de la vocation générale de la zone ;
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UL - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UI – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments dont la destination est autorisée dans la zone n'est pas réglementée, sauf dans le cas spécifique suivant :

- Le cumul d'emprise au sol des annexes* des bâtiments existants* à destination d'habitation* est limitée à 20 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée à l'exception des cas spécifiques suivants :

- La hauteur maximale de la construction destinée à l'habitation (logement de fonction) est limitée 7 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, si cette construction n'est pas directement intégrée à une construction d'intérêt collectif autorisée dans le secteur.
- La hauteur maximale des annexes* est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

UI – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

En cas de nécessité ou d'impossibilité à respecter la règle ci-dessus, notamment en cas de besoin d'extension d'un bâtiment ou équipement existant, une implantation à l'alignement peut être autorisée.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative;
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

En limite de secteurs Ub et Ub1, toute construction présentant une hauteur supérieure à 6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère devra respecter un retrait minimal de 3 m de ces limites séparatives.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif indispensables au fonctionnement de la zone ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

UL - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UI – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture), qualité des matériaux.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée qu'ils soient réalisés en façade ou en toiture.

Lorsqu'elles ne sont pas directement intégrées à un bâtiment ou équipement d'intérêt collectif, les façades et toitures des constructions destinées au logement doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec le bâtiment d'intérêt collectif et/ou respecter les dispositions prévues pour les constructions destinées à l'habitation en zone Ub. Dans ce cas, s'appliquent les dispositions des 4.1.2 et 4.1.3. de l'article Ub 4.

4.1.2. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton, ...), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements) d'intérêt paysager identifiées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

4.1.3. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, 2° et 3°).

UI – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UL - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UI – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ainsi, 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Dans le cas où les constructions* ne permettraient pas d'atteindre ce seuil, des dispositions sont prévues à l'article 8 (8.2 de la section 3).

UI – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe 2 - Plantations jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe 3- liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, 2°et 3°).

UI – 5.3 Obligations imposées en matière d’installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- soit d’un système de collecte et d’évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- soit d’aménagements* ou d’installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...), à la charge du constructeur, conformément aux dispositions de l’annexe 5 du règlement relatives à l’assainissement pluvial (cf. annexe 5).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l’opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l’unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

UL - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

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

Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**UL - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UI – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l’importance de l’occupation ou de l’utilisation du sol envisagée et adaptée à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

L’accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès*, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

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

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons, en particulier sur la "voie verte".

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UI – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe 1 du présent règlement.

UL - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour les usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies* et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux ou réseau public d'eau pluviale est interdite.

UI – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas excéder 70 % de la superficie totale du secteur UI concerné.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, à l'exception des eaux de refroidissement non polluées et des eaux de vidange déchlorées des piscines.

UI – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE IV.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est constituée de 3 secteurs :

- . le secteur 1AU, destiné principalement à l'habitat, ouvert à l'urbanisation,
- . le secteur 2AU, destiné principalement à l'habitat mais dont l'ouverture à l'urbanisation (permettant son aménagement et la construction) ne peut être réalisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U.
- . le secteur 2AUe, destiné aux activités économiques, mais dont l'ouverture à l'urbanisation (permettant son aménagement et la construction) ne peut être réalisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

CARACTERE DU SECTEUR 1AU

Le secteur 1AU correspond à des secteurs, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat, pouvant recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat, dont l'aménagement doit être compatible avec les principes présentés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP – cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Le secteur 1AU doit être aménagé dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (selon les précisions apportées par les OAP ou par le règlement), mais toujours pour rechercher une cohérence d'ensemble.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AU – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes **les nouvelles constructions sauf les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article 2** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière*,
- Commerce de gros*,
- Hébergement touristique* s'il s'agit d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- Industrie*,
- Entrepôt* non nécessaire au fonctionnement d'une activité à destination de commerce ou activités de service* existante.

1AU – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés et nécessaires à la réalisation d'opérations ou de constructions pouvant être admises dans la zone selon les destinations et sous-destinations ou les types d'activités autorisés dans le secteur.

1AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les destinations, sous-destinations, les usages et affectations des sols et les types d'activités non interdits à l'article 1AU1 sont admis à condition d'être intégrés à une opération d'aménagement d'ensemble et d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n° 3 – O.A.P.).

1AU – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les constructions** * ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Habitation, à condition que ces constructions soient réalisées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et respectent les densités minimales de logements et les principes énoncés par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 – O.A.P. n° 4),
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, à condition :
 - o que ces activités restent secondaires par rapport aux constructions destinées à l'habitation,
 - o que ces activités soient intégrés à des constructions principales également destinées à l'habitation,
 - o que ces activités ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, notamment au regard du trafic et des besoins en stationnement qu'elles impliqueraient.

1AU - ARTICLE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur 1AU^{OA4} devra comprendre un programme de logements dans des objectifs de mixité sociale, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur 1AU^{OA4} (cf. pièce n° 3 – O.A.P. n° 4).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour rappel, la totalité des règles du PLU est appliquée au terrain d'assiette du projet d'aménagement et non lot par lot.

Néanmoins, le projet d'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur 1AU concerné.

1AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1AU – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions principales ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère* (avec comble ou attique* aménageable sur un niveau).

La hauteur maximale* des **annexes*** ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère lorsqu'elles sont implantées en limite séparative ou à moins de 3 mètres des limites séparatives.

1AU – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques****Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :**

Les bâtiments* doivent s'implanter :

- soit à l'alignement* des voies*,
- soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement*,
- de préférence, le long du chemin du Pin, en privilégiant un alignement des façades des constructions les unes par rapport aux autres ou des reculs par rapport à cette voie publique relativement similaires d'une construction à l'autre.

Toutefois, les garages doivent respecter un recul minimal de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât.

3.2.2. Limites séparatives

Implantation des constructions principales

La construction, lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative, doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction calculée à l'égout, avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des annexes

Les annexes* (hors débords de toits) peuvent être implantées en limite séparative* ou avec un retrait* au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives* sous réserve du respect des conditions de hauteur* fixées au 3.1.2.

Cas particuliers

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris) quelle que soit la hauteur du mât.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1** (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et **au 3.2.2** (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1AU – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

Le projet d'aménagement du secteur 1AU concerné doit respecter les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (cf. pièce n° 3 – O.A.P.) avec lesquelles ce projet doit être compatible.

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture), qualité des matériaux.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée qu'ils soient réalisés en façade ou en toiture.

Les règles suivantes (alinéas 4.1.2 à 4.1.4) ne s'imposent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits.

Le recours à des moyens de fortune est interdit.

4.1.3. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II - chapitre 2, 2° et 3°) et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur 1AU^{OA4}.

1AU – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'opération d'aménagement réalisée en secteur 1AU doit être conçue de manière à favoriser le recours aux dispositifs d'énergies renouvelables, notamment solaires.

Elle doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P. n° 3 – OA 4).

1AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les aires de circulation (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

En secteur 1AU^{OA4}, 50 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être conservée en surface non imperméabilisée. Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble de ce secteur, des coefficients différents de surface non imperméabilisée peuvent être fixés par îlot urbain ou par unité foncière, à condition que le taux minimal de surfaces non imperméabilisées (50%) fixé ci-dessus soit respecté à l'échelle du périmètre global de l'opération.

Des dispositions complémentaires peuvent être prévues par l'aménageur, comme cela est précisé à l'article 8.2 suivant.

1AU – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe 2 - Liste d'essences autochtones préconisées jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe 3 - liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les haies ou plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application de l'article L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues. Elles font l'objet de dispositions particulières à respecter, tel qu'elles sont mentionnées au Titre II - Dispositions générales, chapitre 2, 2° et 3°.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés, à usage collectif ou mutualisé, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, favorisant une limitation de l'imperméabilisation des sols.

1AU – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment* doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte collectif.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble du secteur, des dispositions doivent être prévues pour assurer la collecte et le libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformément aux dispositions de l'annexe 5 du règlement, relatives à l'assainissement pluvial (cf. annexe 5).

1AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV) hormis les règles quantitatives qui sont réglementées dans le présent article.

1AU – 6.1 Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	2 places par logement unique + 1 place supplémentaire pour 3 logements dans le cadre d'opérations ou de permis permettant la réalisation de plus de cinq logements.
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement

Constructions à destination de commerce et activités de service

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

Pour les constructions à destination de bureaux, un minimum d'une place pour 60 m² de surface de plancher de bureaux est requis.

1AU – 6.2 Stationnement des vélos

Pour toute construction d'habitat intermédiaire ou collectif de plus de 250 m² de surface de plancher, à l'exception des constructions pour personnes âgées dépendantes, il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les conditions suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire* ou collectif*	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Activités de commerce et services	Répondre aux besoins estimés pour ces activités
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Répondre aux besoins estimés

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**1AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le projet d'aménagement du secteur 1AU doit être compatible avec les principes d'accès et de voiries, de desserte par les cheminements "doux" et de continuité de cheminement à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur concerné.

1AU – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**7.1.1. Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Voies nouvelles

La desserte du secteur 1AU^{OA4} doit respecter les principes d'accès au secteur et de desserte tant routière que pour les cycles et les piétons, qui sont précisés par les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P. n° 4).

En outre, toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La largeur de la chaussée d'une voie à double sens de circulation automobile, destinée à desservir au moins 5 logements individuels, ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules (y compris les véhicules de secours et d'enlèvement des déchets) de faire aisément demi-tour.

1AU – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe 1 du présent règlement.

1AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions.

Pour les usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Dans le cadre d'une **opération d'aménagement** d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

Toute construction* ou installation, dont la destination le requiert, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier liées à des activités, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, dans les fossés ou égouts pluviaux, ou dans un réseau d'eau pluviale est interdite, à l'exception des eaux de refroidissement non polluées et des eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AU – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

En secteur 1AU^{OA4}, les aménagements* doivent être prévus pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise tant qualitative que quantitative de l'écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions énoncées à l'article 1AU 5.3 précédent.

Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 50 % de la surface de l'unité foncière*, une solution compensatoire limitant le débit à 3 l/s/ha devra être mise en place par le constructeur, en complément des dispositions compensatoires déjà prévus par le zonage d'assainissement pluvial (cf. annexe 5 du règlement, annexes sanitaires et zonage d'assainissement pluvial).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AU – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En secteur 1AU^{OA4}, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 2AU / 2AUE

CARACTERE DES SECTEURS 2AU ET 2AUE

Les secteurs 2AU et 2AUE correspondent au secteur naturel, non ou insuffisamment équipés (au moment de l'élaboration du PLU), destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être destinés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation du secteur, les conditions et les vocations de son urbanisation.

Le secteur 2AU sera destiné à des constructions à dominante d'habitat.

Le secteur 2AUE sera destiné à recevoir des activités économiques.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Les constructions non mentionnées à l'article 2 ci-dessous sont interdites.

2AU – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits

Les types d'activités du sol non mentionnés à l'article 2 ci-dessous sont interdits.

2AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AU – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis, **les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- « Equipements d'intérêt collectif et services publics »* à condition :
 - o que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
 - o d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2AU – 2.2 Types d’activités

Néant

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**2AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2AU – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

2AU – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments* nouveaux pouvant être réalisés au titre des équipements d'intérêt collectif et de services publics doivent s'implanter de manière à ne pas compromettre ou gêner l'aménagement d'ensemble ultérieur du secteur et de ne pas gêner la circulation et la sécurité publiques.

Il est préconisé qu'ils respectent une distance minimale de 2 mètres de l'alignement*, sauf si leur implantation justifie et nécessite impérativement une implantation à l'alignement.

Cette implantation doit éviter de compromettre le maintien des éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. Titre II des dispositions générales – chapitre 2 – 2°).

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments nouveaux pouvant être réalisés au titre des équipements d'intérêt collectif et de services publics doivent s'implanter de manière à ne pas compromettre ou gêner l'aménagement d'ensemble ultérieur du secteur : ils peuvent être implantés en limite ou à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**2AU – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

Non réglementé.

2AU – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2AU – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Des dispositions devront être prévues pour limiter l'imperméabilisation des sols à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU ou 2AUe, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial (cf. annexe 5 du règlement, annexes sanitaires).

2AU – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

2AU – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**2AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****2AU – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

2AU – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction des dispositions précisées à l'annexe 5 du règlement et en accord avec l'autorité compétente concernée.

2AU – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

2AU – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole est dite « zone A ».

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

CARACTERE DU SECTEUR A

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- Un secteur « Ab » : secteur couvrant des espaces agricoles de transition aux abords du bourg ou village, sans nouvelles constructions ou installations agricoles.
- Un secteur « Ae » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.
- Un secteur « Ah » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant, le comblement des "dents creuses" au sein des hameaux.
- Un secteur « An » : secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux, écologiques ou paysagers à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux.

La zone « A » sans utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone agricole (A) englobe des constructions existantes destinées à l'habitation, pouvant faire l'objet d'extensions ou de réalisation d'annexes dans les conditions précisées par le règlement.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A (SECTEURS A, Ab, An, Ae, Ah)

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites :

Dans la zone agricole, dans les périmètres de prévention des risques miniers reportés sur les documents graphiques réglementaires conformément à la légende, toute construction nouvelle à l'exception des abris de jardin non soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

Dans la zone A y compris les secteurs indicés

- Les constructions et installations, dont les destinations incompatibles avec la vocation des secteurs définis précédemment en zone agricole, ne sont pas mentionnées à l'article 2 suivant.
- Les usages des sols et les activités qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles et à l'exploitation agricole et ne sont pas mentionnés à l'article 2 suivant.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception :
 - des affouillements et exhaussements de sol directement liés ou nécessaires à une destination ou une sous-destination ou un type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;
 - des travaux, affouillements et exhaussements de sol et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

Dans les secteurs Ab et An ainsi que dans les zones humides

- Toutes constructions et installations (y compris agricoles) et tous types d'activités sauf ceux spécifiés pour ces secteurs, à l'article 2 suivant.

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et activités ne doivent ni porter préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

En fonction des secteurs et des situations locales, les types d'activités et constructions suivantes sont soumis à conditions particulières :

A – 2.1 Dans la zone A et les secteurs indicés à l'exception des secteurs An et des secteurs concernés par les risques miniers (cf. Titre II, chapitre 2, article 12)

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

- Les constructions et installations destinées à des **équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition :
 - o qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (éoliennes, station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - o qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où ils sont implantés;
 - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels.
- Les **constructions légères d'intérêt collectif, recevant du public**, si elles sont liées et nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ainsi que celles liées à des cheminements piétonniers et/ou cyclables, à des sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement d'intérêt collectif qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La construction d'**abris pour animaux*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
 - o la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
 - o au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
 - o l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation, aisément démontable ;
 - o l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20 m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.
- **L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - o 111-3 du code rural, doit être réalisée de manière à ne pas réduire l'extension d'un bâtiment d'habitation située dans le périmètre d'une exploitation en application des règles de réciprocité précisées à l'article L. davantage la distance séparant l'habitation, des bâtiments de l'exploitation agricole visés par les règles de réciprocité,
 - o l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - o une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - o les équipements par leur desserte et leurs capacités, sont suffisants pour permettre le projet,

et en zone A, à l'exclusion du secteur Ah,

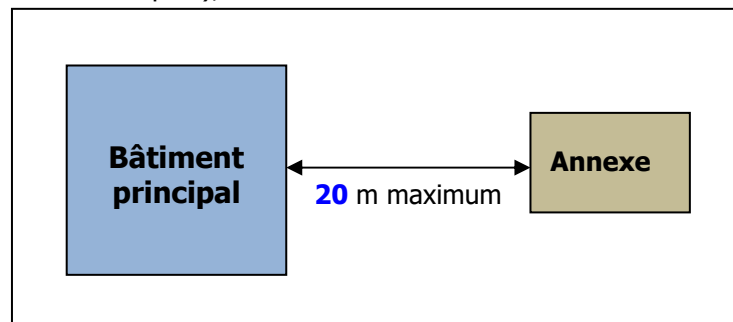
- o le cumul d'emprise au sol d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (03/07/2018), ne dépasse pas 40 m² ;

• La création et l'extension d'**annexes des constructions existantes destinées à l'habitation*** à condition que les annexes* respectent les conditions suivantes :

- o l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- o les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article A 3.1.2 suivant ;

et en zone A à l'exclusion du secteur Ah,

- o les annexes créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (03/07/2018) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de 40 m², (hormis pour les piscines non couvertes) ;
- o la distance entre le bâtiment principal et l'annexe* ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol – cf. schéma indicatif ci-après), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.



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

- o le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
- o le bâtiment est destiné soit à l'habitation*, soit à l'hébergement touristique* de loisirs ou à une activité de commerce de détail ou de restauration liée au tourisme, selon les dispositions complémentaires fixées à l'annexe 4 du présent règlement ;
- o la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- o l'accès à ce bâtiment ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.

L'autorisation de changement de destination sera aussi subordonnée au respect d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés à l'annexe 4 du présent règlement.

A – 2.2 Dans le secteur A (à l'exclusion des autres secteurs indicés et des secteurs concernés par les risques miniers)

Dans **le secteur A à l'exclusion des autres secteurs indicés et des secteurs concernés par les risques miniers**, sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **nouvelles constructions* et installations** ayant les destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de

conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation e matériel agricole, etc.) ;

- o ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Sont également admis dans **le secteur A**,

✓ lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole :

- La construction destinée à l'habitation ou le changement de destination (avec possibilité d'extension*) d'un bâtiment agricole à des fins de **création de logement de fonction** de l'exploitant agricole, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - o cette création d'habitation doit être directement liée à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
 - o cette création d'habitation doit être justifiée par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - o en cas de nouveaux bâtiments*, ils doivent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration, ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;
 - o en cas de changement de destination*, le bâtiment doit être localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
 - o il ne peut être édifié qu'un seul logement de fonction* par exploitant ; pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.
- Le changement de destination*, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants* pour un usage d'hébergement touristique* en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...) ou pour une activité de commerce de détail liée à l'exploitation (vente directe de produits à la ferme...) à condition que ce changement de destination :
 - o soit nécessaire à une activité de diversification des activités d'une exploitation agricole, qui doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - o soit réalisé dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante ;
 - o soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;
 - o ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Sont également admis **dans le secteur A (à l'exclusion des secteurs indicés)**, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière* ou pour les équipements d'intérêt collectif*,

et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE,

- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.

A – 2.3 Dans le secteur indicé Ah,

En plus des dispositions de l'article 2.1, sont également admises dans **le secteur Ah,**

- les **nouvelles constructions* à destination d'habitation* et le changement de destination*** de constructions existantes à des fins de création d'habitation* ou d'hébergement touristique* de loisirs ou d'activité de commerce de détail ou de restauration liée au tourisme sous conditions :

- o les constructions nouvelles et le changement de destination d'un bâtiment doivent être réalisés à moins de **35 m** comptés à partir de l'axe des voies publiques existantes ouvertes à la circulation automobile (cf. article 3 de la section 2) desservant la construction, et doivent respecter les autres règles d'implantation de constructions précisées à l'article A 3.2 suivant,
- o les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une emprise au sol et une hauteur maximales, précisées à l'article A 3.1 suivant,
- o l'opération doit respecter les règles de réciprocités rappelées à l'article L. 111-3 du code rural ;
- o l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- o la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet.

A – 2.4 Dans le secteur Ae

Sont également admises dans **le secteur Ae,**

- les **extensions mesurées*des constructions existantes*** destinées à l'artisanat ou à des activités d'entrepôt et de bureaux liés à l'artisanat, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- o l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- o l'emprise au sol des bâtiments existants et de leurs extensions ne doivent pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière concernée ;
- o la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet.

- les dépôts de ferrailles, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, existante à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles pour l'environnement humain et/ou naturel.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Dans la zone A, à l'exclusion du secteur Ah

Extensions des constructions principales à compter de la date d'approbation du P.L.U.
Le cumul d'emprise au sol d'**extension(s)** des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder 40 m² **. Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré à compter de la date d'approbation du P.L.U. (03/07/2018).

** Une emprise au sol supérieure peut être admise, si l'extension est réalisée par la reprise et l'aménagement d'un bâtiment existant (joutant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure à 40 m².

Construction et extension d'annexes à compter de la date d'approbation du P.L.U.

L'emprise au sol des constructions et extensions **d'annexes*** des constructions principales existantes* destinées à l'habitation *, (annexes créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. le 03/07/2018) est limitée à **40 m²**.

Dans le secteur Ah,

L'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des bâtiments* implantés sur l'unité foncière* (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser :

Superficie de l'unité foncière	Cumul d'emprise au sol maximale des constructions sur l'unité foncière concernée
inférieure ou égale à 450 m ²	180 m² **
supérieure à 450 m ²	40 % de la superficie de l'unité foncière dans une limite de 300 m² **

** Une emprise au sol supérieure peut être admise, si l'extension d'une construction principale est réalisée par la reprise et l'aménagement de bâtiment existant (joutant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure aux valeurs définies ci-dessus.

Dans le secteur Ae

Dans le secteur Ae, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des bâtiments* sur l'unité foncière* (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser 30 % de la superficie de l'unité foncière concernée.

Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs Ab et An

L'emprise au sol des **abris pour animaux** ne peut excéder 20 m² par abri.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales* définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

En secteurs A et Ah, la hauteur maximale* des constructions*, à l'exception des constructions agricoles et d'intérêt collectif, ne peut excéder les valeurs suivantes, mesurées à l'égout du toit* ou à l'acrotère*.

Hauteur maximale	Constructions principales (y compris leurs extensions)	Annexes		
		Implantées au-delà de 3 m des limites séparatives	Implantées à 3 m ou à moins de 3 m des limites séparatives	Hauteur maximale à l'aplomb de la limite séparative
A l'égout de toiture	6 m	Hauteur inférieure à la hauteur maximale de la construction principale	3,5 m	3,5 m
A l'acrotère (toits terrasses ou à très faible pente)	7 m		3,5 m	3,5 m

En secteur Ae, la hauteur des extensions* des bâtiments d'activités existants* ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal* existant*.

En tout secteur de la zone A, des dépassements des plafonds de hauteur* seront possibles l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur*.

A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques****Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ah,**

Les nouvelles constructions* devront respecter une marge de recul* de :

- . 25 mètres minimum par rapport à l'axe des voies départementales,
- . 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile,
- . 10 mètres minimum par rapport à la berge des cours d'eau relevant du domaine public, répertoriés sur les documents graphiques réglementaires.

La construction nouvelle destinée à l'habitation (logement de fonction) de l'exploitant agricole doit être implantée à moins de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie publique, s'il est desservi par une voie communale.

Des dispositions particulières figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 6, 3°) précisent les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, la construction nouvelle* ou l'extension de la construction existante est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

Les reculs mentionnés ci-dessus ne s'opposent pas au changement de destination d'un bâtiment existant, tel qu'il est identifié au règlement graphique conformément à sa légende et à l'annexe n° 3 du présent règlement.

Néanmoins, la porte d'entrée des garages liés à l'habitation doit respecter un recul minimal de 5 m de la limite des voies* et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés au devant de la construction principale (cette implantation est considérée par rapport à la voie assurant la desserte de la construction ou celle vers laquelle s'oriente son accès principal).

En secteur Ah,

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées à moins de 35 mètres comptés à partir de l'axe des voies* publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation automobile desservant la construction.

L'extension* des habitations* existantes* en bon état, à cheval ou au-delà de la bande de 35 mètres, est autorisée.

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter :

- . en recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales,
- . à l'alignement ou à au moins 3 mètres en recul* de l'alignement* des autres voies.

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, la construction nouvelle* ou l'extension de la construction existante est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

Les reculs mentionnés ci-dessus ne s'opposent pas au changement de destination d'un bâtiment existant, dès lors qu'il est situé dans la bande de 35 mètres définie par rapport à la limite d'emprise de la voie publique.

Néanmoins, la porte d'entrée des garages liés à l'habitation doit respecter un recul minimal de 5 m de la limite des voies* et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés au devant de la construction principale (cette implantation est considérée par rapport à la voie assurant la desserte de la construction ou celle vers laquelle s'oriente son accès principal).

3.2.2. Limites séparatives

Implantation des constructions principales, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole

La construction, lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative, doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de sa hauteur calculée à l'égout, avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des annexes

Les annexes* (hors débords de toits) peuvent être implantées en limite séparative* ou avec un retrait* au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives* sous réserve du respect des conditions de hauteur* fixées au 3.1.2.

Cas particuliers

Les nouvelles constructions* devront respecter une marge de recul* de 10 mètres minimum par rapport à la berge des cours d'eau relevant du domaine privé, répertoriés sur les documents graphiques réglementaires. Ce recul peut être limitée à 3 mètres en secteur Ah.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris) quelle que soit la hauteur du mât.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Dans le secteur A, les nouveaux bâtiments* d'habitation* nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction*) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- **Dans le secteur A à l'exclusion des autres secteurs indicés**, pour les ouvrages techniques et constructions à destination équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* de cette construction peut s'inscrire dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci.

A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les règles suivantes (alinéas 4.1.2 à 4.1.4) ne s'imposent ni aux constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ni à celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

4.1.2. Façades

L'aspect des constructions anciennes - identifiées pour leur intérêt patrimonial ou architectural, sur le règlement graphique (plan de zonage) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme -, devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

Est interdit sur toute construction, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits.

Les annexes doivent présenter des matériaux similaires à ceux de la construction principale ou être en parement bois.
Le recours à des moyens de fortune est interdit.

4.1.3. Toitures

Toitures des constructions principales destinées à l'habitation

Lorsqu'elles sont à pente, les toitures des constructions principales doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les vérandas et abris pour piscines sont exemptés de ces règles.
D'autres matériaux peuvent aussi être admis pour des toitures terrasses ou à faible pente ou des toitures traitées en courbes, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et urbain.

Peuvent être autorisés des projets se distinguant par leur qualité architecturale ou par leur démarche favorable à l'écologie et aux économies d'énergie, qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, permettant le recours à des formes et des matériaux de toitures divers (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.

Les châssis de toits doivent être encastrés.

Toitures des annexes des constructions principales destinées à l'habitation

Les annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.
Les toitures des annexes doivent être de couleur sombre.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur, les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures composées de talus existants et de murs ou murets traditionnels en pierres, sont à conserver et/ou à restaurer.

En secteurs A et An,

Les clôtures nouvelles doivent s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal et tenir compte des plantations existantes (haies et boisements). Les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales sur talus ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier, en particulier au sein des secteurs An.

En secteurs Ah et Ae et autour des constructions destinées à l'habitation établies en secteurs A,

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent être constituées au choix par :

- un mur en pierre ou enduit de 1,40 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement. L'ensemble ne doit pas excéder 2 m.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures doivent être constituées au choix par .

- un mur en pierre ou enduit de 1,40 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement. L'ensemble ne doit pas excéder 2 m.
- un grillage d'une hauteur maximale autorisée de 2 m.
- une clôture de hauteur maximale de 2 m réalisée avec des matériaux de qualité s'intégrant à leur environnement bâti et paysager : bois, brandes...

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la restauration de murs de clôtures à l'identique,
- pour la création de clôtures reprenant le type de clôtures existantes régulièrement édifiées.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementales (cf. Dispositions Générales : Titre II, Chapitre 6, 4°).

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II, chapitre 2, 2° et 3°).

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe 2- Liste d'essences autochtones préconisées jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe 3 - liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les haies ou plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application de l'article L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues. Elles font l'objet de dispositions particulières à respecter, tel qu'elles sont mentionnées au Titre II - Dispositions générales, chapitre 2, 2° et 3°.

Des traitements paysagers doivent être réalisés pour intégrer au mieux les constructions et installations pouvant avoir un impact significatif sur le paysage ou bien pour en atténuer l'impact.

A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment* doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- soit d'aménagements* ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...), à la charge du constructeur, conformément aux dispositions de l'annexe 5 du règlement relatives à l'assainissement pluvial (cf. annexe 5).

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

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Tout projet prenant accès* sur une voie peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

Non réglementé

A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe 1 du présent règlement.

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière »*.

Pour les usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* devront être raccordés à un dispositif d'assainissement non collectif adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, dans les fossés ou égouts pluviaux ou dans le réseau d'eau pluviale est interdite.

A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

CARACTERE DE LA ZONE N

Elle se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture ou la sylviculture,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Les secteurs naturels (N) englobent notamment le site du château de la Guibourgère devant être préservé et mis en valeur pour son intérêt paysager et patrimonial.

Ces secteurs naturels peuvent être affectés à des activités agricoles et admettre de manière exceptionnelle des constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il peut englober des constructions existantes destinées à l'habitation, pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les conditions précisées par le règlement.

Outre les secteurs naturels classés N, la zone naturelle comprend les secteurs indicés suivants :

- « Nf » : secteurs correspondant aux espaces forestiers concernés par des plans simples de gestion relevant du Code Forestier permettant la gestion durable de la ressource boisée. Ce secteur participe aussi aux continuités écologiques.
- « Nk » : secteurs de carrières / sablières, destiné à l'exploitation des richesses du sous-sol.
- « NI » : secteurs naturels à vocation récréative et de loisirs, notamment culturel, voire sportif et touristique, comprenant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivants, permettant la construction de manière limitée :
 - . NI1 : STECAL lié et nécessaire aux activités d'aéromodélisme ;
 - . NI2 : STECAL lié et nécessaire aux activités liées à l'étang de pêche.
- « Nn » : secteur couvrant des espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux : il correspond aux parties de territoire préservées pour leur intérêt naturel (principaux cours d'eau et leurs abords), participant aux continuités écologiques.
- « Ns » : secteurs destinés aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au traitement des eaux usées (station d'épuration, station de lagunage,...).

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N (SECTEURS N, Nn, Nf, Nk, Nl, Ns)

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-après.

En secteur naturel Nn, dans les périmètres de prévention des risques miniers reportés sur les documents graphiques réglementaires conformément à la légende, aucune construction nouvelle n'est admise dans ce périmètre.

N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans tous les secteurs de la zone N :

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-après.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception :

- des affouillements et exhaussements de sol directement liés ou nécessaires à une destination ou une sous-destination ou un type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;
- des travaux, affouillements et exhaussements de sol et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

En fonction des secteurs et des situations locales, les types d'activités et constructions suivantes sont soumis à conditions particulières :

N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises sous conditions particulières :

Dans l'ensemble des secteurs de la zone N (N, Nn, Nf, Nk, Nl, Ns) :

- Les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition :

- o qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agit d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de repos, etc.) ;
- o qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- o qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

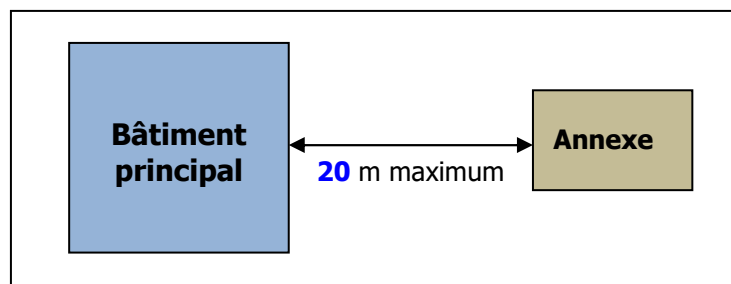
Dans les secteurs N :

• Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme sur le règlement graphique conformément à la légende et à l'annexe 4 du présent règlement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
- la destination nouvelle doit être l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs et leurs annexes* ou l'activité de restauration liée au tourisme ;
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;

• Les **annexes des constructions existantes destinées à l'habitation*** à condition que les annexes* respectent les conditions suivantes :

- o la distance entre le bâtiment principal et l'annexe* ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) – cf. schéma indicatif ci-après ;
- o les annexes créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (03/07/2018) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de 40 m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes) ;
- o les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article A 3.1.2 suivant.



Dans les secteurs Nf

• les nouvelles **constructions et installations** destinées à l'exploitation forestière à condition :

- o qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière,
- o que ce soient des constructions et installations aisément démontables,
- o ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage,...) ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans les secteurs N, Nn et Nl, hors secteurs Nl1 et Nl2 :

- les nouvelles constructions et installations destinées à des « équipements d'intérêt collectif et services publics » strictement liés à la vocation récréative et de loisirs du secteur, à condition :
 - o qu'elles soient destinées à l'observation de la faune et la flore ou à la réalisation de supports d'information pédagogique sur la biodiversité,
 - o qu'elles soient aisément démontables,
 - o qu'elles soient exceptionnelles au sein de ces secteurs et n'excèdent pas une emprise au sol de 15 m²,
 - o que ces constructions soient conçues en matériaux renouvelables, bien intégrées à leur environnement.

Dans les secteurs Nl1 et Nl2

- les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations ou destinations suivantes :
 - « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ayant une vocation récréative et de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, y compris les activités qui y sont liées, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o En secteur Nl1 : seule l'extension des bâtiments existants est admise au sein du secteur Nl1 à condition d'être liée et nécessaire aux activités existantes d'aéromodélisme et de respecter les dispositions des articles suivants, notamment 3.1.1. et 3.1.2 (emprise au sol et hauteur maximale des extensions admises);
 - o En secteur Nl2 : les constructions nouvelles ou extensions admises sur le secteur doivent être liées et nécessaires aux activités de loisirs existantes sur le secteur et ne doivent respecter les dispositions des articles suivants, notamment 3.1.1. et 3.1.2 (emprise au sol et hauteur maximale des extensions admises).

Dans le secteur Ns

- les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations* ou destinations* suivantes :
 - « Equipements publics ou d'intérêt collectif » * à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.

N – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants

Dans l'ensemble des secteurs de la zone N :

- les constructions légères liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur Nk

- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans le respect du règlement applicable pour ces activités (au titre du code de l'environnement) ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone sous réserve :
 - o d'une bonne intégration à l'environnement ;
 - o que les constructions soient proportionnées pour répondre aux besoins de l'activité.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol****Dans le secteur Nl**

Construction et extension d'annexes à compter de la date d'approbation du P.L.U.

L'emprise au sol des constructions et extensions **d'annexes*** des constructions principales existantes* destinées à l'habitation *, (annexes créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. [le 03/07/2018](#)) est limitée à **50 m²**.

Dans le secteur Nl1, l'extension des bâtiments existants ne doit pas excéder 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. ([03/07/2018](#)).

Dans le secteur Nl2, le cumul d'emprises au sol des constructions nouvelles et extensions de bâtiment existant ne doit pas excéder 200 m² au sein du secteur Nl2.

Dans le secteur Ns

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des bâtiments* sur l'unité foncière* (constructions existantes et nouvelles) n'est pas réglementée.

Dans le secteur N

Le cumul d'emprise au sol des bâtiments principaux est limité à leur emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le cumul d'emprise au sol des annexes créées (que ce soit par construction nouvelle ou extensions d'annexes existantes) à compter de la date d'approbation du P.L.U. ([03/07/2018](#)) ne doit pas excéder 40 m² (hormis pour les piscines non couvertes).

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Dans les secteurs N, Nf, Ns, la hauteur maximale* totale des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics est limitée à 7 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale* des constructions* à vocation récréative et de loisirs ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit* ou 4 mètres à l'acrotère*, sauf si des impératifs techniques le justifient.

En secteur N, la hauteur maximale* des annexes à la construction principale existante*, doit rester inférieure à celle de la construction principale.

Dans les secteurs N1 et N2, la hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit* ou 4 mètres à l'acrotère*.

Dans le secteur N1, la hauteur maximale* des constructions* ne doit pas excéder celle des bâtiments existants.

N – 3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Dans l'ensemble des secteurs de la zone N,

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions* devront respecter une marge de recul* de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des voies départementales.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 6, 3°.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Les bâtiments* doivent s'implanter à au moins 5 mètres en recul* de l'alignement* des autres voies et emprises publiques, sauf en secteurs N1 et N2, où les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des constructions existantes ou en respectant un recul minimal de 2 mètres de la voie.

Toutefois, si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié dans les marges de recul précisées précédemment, le nouveau bâtiment* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, sauf cas suivants.

En secteurs N1 et N2, les bâtiments nouveaux doivent être implantés en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone N à l'exclusion des autres secteurs indicés, la distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- **Dans la zone N à l'exclusion des autres secteurs indicés**, pour les ouvrages techniques et constructions à destination équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* de cette construction peut s'inscrire dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci.

N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent.

Sur le secteur N de la Guibourgère, toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Est interdit :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

Le recours à des moyens de fortune est interdit.

Les annexes doivent présenter des matériaux similaires à ceux de la construction principale ou être en parement bois, sur le secteur N de la Guibourgère.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Lorsqu'elles sont à pente, les toitures des constructions principales doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

A l'exception du secteur N de la Guibourgère devant conserver ses caractéristiques architecturales originelles, les toitures peuvent être à pentes, en terrasse ou courbe. Les toitures terrasse* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les châssis de toits doivent être encastrés.

En dehors du secteur N de la Guibourgère, peuvent être autorisés des projets se distinguant par leur qualité architecturale ou par leur démarche favorable à l'écologie et aux économies d'énergie, qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, permettant le recours à des formes et des matériaux de toitures divers (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.

Au sein du secteur N de la Guibourgère, des formes et matériaux de toitures divers pourront être intégrés de manière exceptionnelle si leur emploi s'inscrit dans des projets de rénovation de qualité architecturale faisant place à des matériaux de qualité (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal et tenir compte des plantations existantes (haies et boisements). Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier en particulier au sein des secteurs naturels N et Nn.

Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierres sont à conserver.

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 6, 3°.).

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II, chapitre 2, points 2 et 3).

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe 2 : Liste d'essences autochtones préconisées jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe 3 - liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

N – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment* doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau ou le fossé collecteur.

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****N – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe 1 du présent règlement.

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière »*.

Pour les usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* devront être raccordés à un dispositif d'assainissement non collectif adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

N – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.4 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

N – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VII. ANNEXES

Les annexes comprennent :

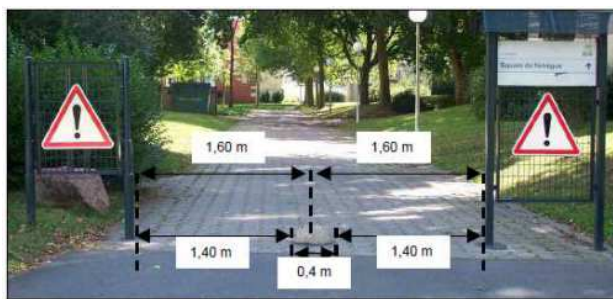
- o Annexe 1 : Caractéristiques des conditions de desserte par les services publics de collecte des déchets
- o Annexe 2 : Liste d'essences autochtones préconisées dans les plantations à réaliser
- o Annexe 3 : Liste des espèces invasives interdites en Loire-Atlantique
- o Annexe 4 : Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N
- o Annexe 5 : Dispositions complémentaires relatives à l'assainissement pluvial (extraites du zonage d'assainissement pluvial)

Annexe 1 : caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

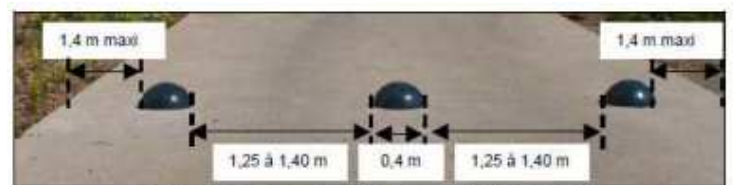
Le schéma de collecte privilégiera la continuité de circuit du véhicule avec des voies débouchant systématiquement, les impasses avec aires de retournement étant l'exception. La commune devra garantir l'absence de stationnement sur les placettes et aires de retournement.

Pour la collecte des déchets, il sera privilégié dans l'ordre suivant :

- 1) **la voie de bouclage** : les voies à sens unique ou piétonnières qui sont généralement plus étroite en ligne droite (3.2 à 3.5 ml) doivent s'élargir à chaque virage pour atteindre une largeur de voirie disponible de 5 ml, et ce 10 ml avant et après le virage. Pour les voies piétonnières, étudier la mise en place de systèmes de filtrage de véhicules cf. exemple ci-dessous pour réserver les voies aux services (secours incendie, propreté...)



Dispositif filtrant sur une voirie de largeur 3,2 m



Dispositif filtrant sur une voie de largeur 5 m et plus

Exemple de continuité de circuit et de système de filtrage en page suivante.

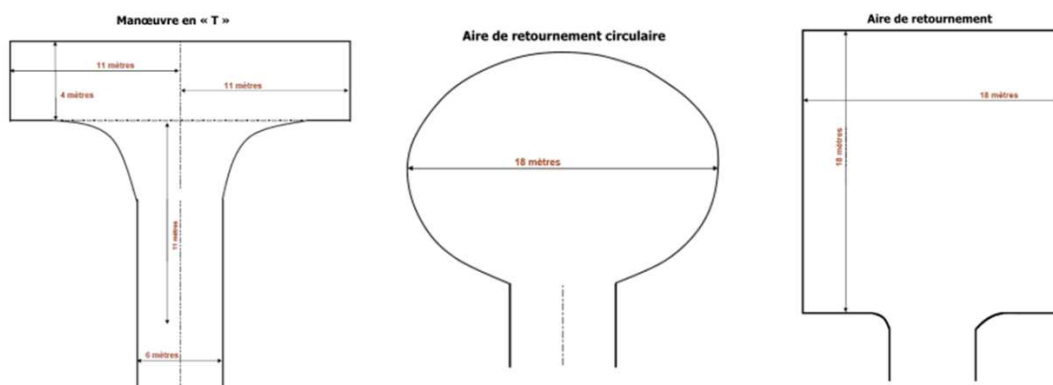
- 2) **une aire de présentation pour le regroupement des contenants** (suffisamment dimensionnée pour accueillir jusqu'à 20 bacs et les sacs jaunes d'emballages ménagers recyclables) présentant comme distance vis-à-vis des habitations :
 - o soit une distance confortable jusqu'à 30 mètres
 - o soit une distance optimale jusqu'à 50-60 mètres
 - o soit une distance maximale jusqu'à 100 mètres (déconseillée)

Distance confortable
jusqu'à 30 mètres

Distance optimale jusqu'à
50-60 mètres

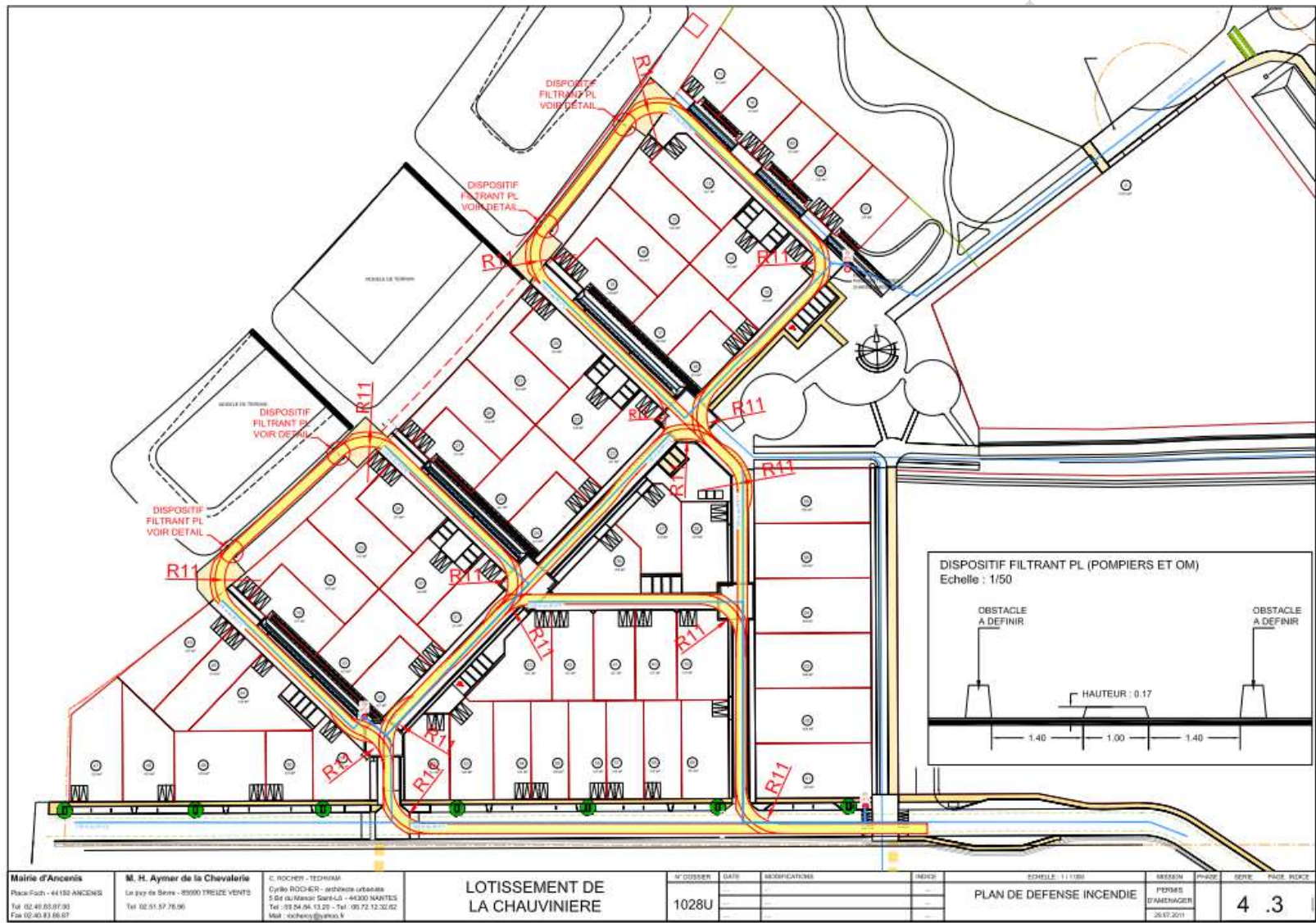
Distance maximale jusqu'à
100 mètres (déconseillé)

- 3) **Une palette de retournement** présentant les caractéristiques suivantes :



A noter que cette solution est consommatrice d'espace.

Exemple de continuité de circuit de collecte par les cheminements piétonniers en bout de ruelle et système de filtrage



Annexe 2 : Liste des espèces autochtones préconisées pour les plantations à réaliser

Choix des essences :

Les plantations à réaliser doivent retenir des **essences d'origine biogéographique adaptée au milieu concerné.**

EN SECTEUR AGRICOLE ET DE BOCAGE, HORS ZONES HUMIDES

Arbres de haut jet : Essences communes : Chêne pédonculé, chêne tauzin, Châtaignier, Charme, Erable champêtre, Tilleul, Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, ...), Noyer commun, Noyer d'Amérique

Cépées : Prunellier, Noisetier, Charme.

Arbustes communs : Cornouiller, Genêt, Fusain, Houx, Sureau, Troène, Viorne.

EN TERRAINS HUMIDES

Arbres de haut jet : Aulne, Saule blanc, Peuplier Noir, Tremble, Frêne, Chêne pédonculé.

Cépées : Saule marsault, Saule cendré, Saule osier, Noisetier.

Annexe 3 : Liste des espèces invasives**Annexe : liste des espèces invasives** (Source : CBN Brest, Val'hor, 2017, GT IBMA)**Liste des espèces invasives**

(Sources : CBN Brest, Val'hor, 2017, GT IBMA)

Liste de consensus = recense les plantes que tous les acteurs concernés souhaitent ne plus voir produites, vendues, prescrites ou utilisées sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle regroupe des plantes qui ne présentent pas ou peu d'aspects positifs pour les utilisateurs et qui ont des impacts négatifs importants et reconnus par tous (elle inclut par défaut toutes les plantes interdites).

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailante	Milieus perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...)
	Artemisia verlotiorum Lam.	Armoise des Frères Verlot	Habitats relativement humides, riches en matière organique et nutriments habitats perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...) habitats rivulaires
	Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse-filicule	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique, milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Bidens frondosa L.	Bident à fruits noirs, Bident feuillé	Terrains humides (berges des rivières, vasières, fossés, plages en été, étangs) et autres habitats alluviaux ouverts
	Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la pampa	Zones humides, terrains sableux, pelouses, falaises, zones forestières et arbustives, milieux perturbés (diques, bord de voies ferrées, friches)
	Crassula helmsii (Kirk) Cockayne.	Crassule de Helms	Etendues d'eau
	Egeria densa Planch.	Egérie dense	Eaux douces stagnantes
	Elodea canadensis Michx.	Elodée du Canada	Eaux calmes ou stagnantes
	Erythranthe guttata (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom	Mimule tachetée	Zone humide ou marécageuse, fossés, prairies humides, long de lacs et de cours d'eau limpides
	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Eaux douces et marais
	Hygrophila polysperma (Roxb.) T.Anderson	Hygrophile indienne	Zones marécageuses ou inondées, lacs et eaux à faible courant
	Impatiens balfouri Hook.f.	Basalmine de Balfour	Bords des eaux
	Impatiens capensis Meerb.	Basalmine du Cap	Bords des eaux
	Lemna minuta Kunth.	Lentille d'eau	Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants d'eau douce comme les zones humides

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieux littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Lobularia maritima	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières
	Phytolacca americana L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites pollués
	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	Noyer du Caucasse	Bords des eaux
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau
	Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...)
	Reynoutria x bohemica Chrtk & Chrtková	Renouée de Bohême	Bords de cours d'eau, marais salants
	Robinia pseudacacia	Robinier faux-acacia, robinier ou Faux Acacia	Forêts, friches, décombres, bords de routes
	Sagittaria latifolia wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau	Bords des eaux
	Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés
	Sennecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable
	Solidago gigantea Aiton.	Solidage géant	Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	Spartina alternifolia Loisel.	Spartine à feuilles alternes	Milieux littoraux
	Spartina anglica C.E.Hubb.	Spartine anglaise	Milieux littoraux
	Spartina x townsendii H.Grooves & J.Grooves.	Spartine de Townsend	Milieux littoraux

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	<i>Symphyotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	<i>Symphyotrichum x squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom	Aster écailleux	Friches humides, bords de rizières et lagunes

Plantes réglementées (interdiction d'introduction et d'utilisation) - Règlement européen n°1143/2014

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Mart.) Griseb.	Herbe à alligators	Aquatique ou semi-terrestre
	<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclépiade de Syrie	Bord de cours d'eau, grèves de rivière
	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	Milieux littoraux
	<i>Cabomba caroliniana</i> Gray	Cabombe de Caroline	Aquatique
	<i>Cenchrus setaceus</i>	Herbe aux écouvillons	Tous types de sol
	<i>Eichhornia crassipes</i>	Jacinthe d'eau	Eaux stagnantes, zones humides
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée de Nuttall	Aquatique
	<i>Gunnera tinctoria</i>	Rhubarbe géante du Chili	Berges de cours d'eau
	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	Milieux perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières
	<i>Heracleum persicum</i>	Berce de Perse	Berges de cours d'eau, prairies humides
	<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Berce de Sosnowsky	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule	Aquatique
	<i>Impatiens glandulifera</i> /	Balsamine de l'Himalaya	Milieux frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lagarosiphon major /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Ludwigia peploides	Jussie rampante	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Lysichiton americanus	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	Microstegium vimineum	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Pueraria montana	Kudzu	Tous types de sol

Loi Santé n°2016/41 :

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	Surfaces dénudées : champs cultivés, voies ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau...
	Ambrosia psilostachya DC.	Ambroisie à épis grêles	Tous types de sol
	Ambrosia trifida L.	Grande herbe à poux	Tous types de sol

Annexe 4 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole ou naturelle

Les bâtiments identifiés sur le document graphique réglementaire, au titre de l'article L.151-11. 2° du code de l'urbanisme, répondent aux critères cumulatifs suivants :

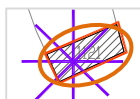
- bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial (méritant d'être mis en valeur),
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- bâtiment présentant une emprise au sol supérieure à 50 m²,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- possibilité de réaliser un assainissement non collectif au regard de la configuration des lieux,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bâtiment dont le changement de destination ne crée par une forme de mitage d'espace agricole ou naturel,
- prise en compte d'autres bâtiments d'habitation à proximité, en évitant de générer un risque de gêne pour les habitants présents (éviter de créer des vis-à-vis).

Liste des bâtiments ainsi identifiés au règlement graphique, par hameau ou lieu-dit concerné :

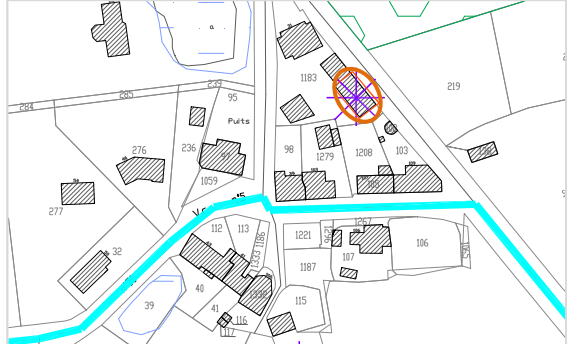
Fiches	Site (hameau, lieu-dit) concerné par des possibilités de changement de destination	Nombre de bâtiments identifiés (cas de possibilités de changement de destination)
1a 1b	La Milsandière	2 cas
2	Le Champ des Pommiers / La Villette	1 cas
3	La Baluère (Ouest de La Justière)	1 cas
4	La Lobrie	1 cas
5a 5b 5c	La Guibourgère	3 cas
6	La Guignochère	1 cas
7	Le Tertre	1 cas

Les bâtiments concernés sont identifiés par une étoile sur le document graphique réglementaire. Sur les extraits de règlement graphique joints ci-après pour chacun des lieux-dits visés, cette expression graphique est reprise, complétée d'un cercle désignant le bâtiment étudié.

Exemple de bâtiment étoilé :



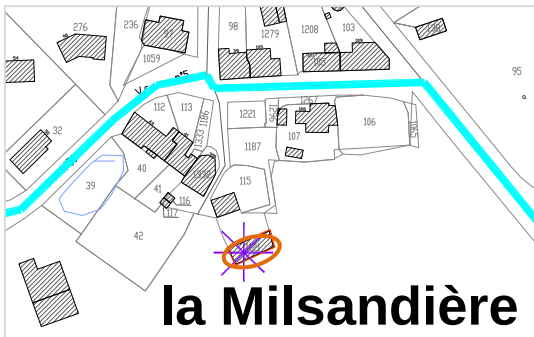
FICHE 1a

1a	La Milsandière	1 ^{er} cas
	Bâtiment en bordure de la route départementale n°14 (route de Mésanger) 	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 203 m ² , comprenant une ancienne grange en pierres d'environ 130 m ² , adossé à un bâtiment en parpaings (garage) d'environ 73 m ² .
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Partie de bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 130 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant à l'ouest, l'unité foncière concernée. Accès interdit sur la voie départementale.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes sur La Milsandière
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au hameau de La Milsandière, comprenant déjà une dizaine d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment orienté perpendiculairement par rapport à l'habitation existante. Unité foncière (1300 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)	
Art. 2.1	<u>Destination admise du bâtiment concerné :</u> HABITATION L'autorisation de changement de destination de ce bâtiment (partie en pierres), implantée le long de la RD 14, est subordonnée au respect de l'article suivant.	
Art. 7.1.2	<u>Conditions d'accès :</u>	Interdiction d'accès sur la route départementale, aussi bien pour les véhicules que pour les piétons et cycles. Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée, à savoir depuis le chemin communal à l'Ouest.

FICHE 1b

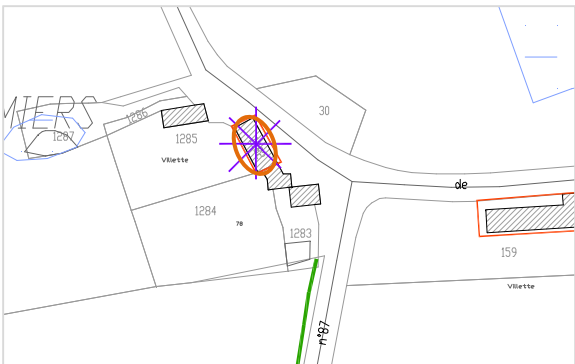
1b	La Milsandière	2 ^{ème} cas
	<u>Au Sud de la Milsandière</u>  la Milsandière	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 109 m ² , anciennes dépendances en pierres.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Partie de bâtiment en pierres dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 109 m ²).
Accessibilité	X		Desserte par le chemin communal au Nord : accès à cette voie commun à l'habitation existante située en vis-à-vis, localisée sur le même terrain.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes sur La Milsandière
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité. Bâtiments à usage secondaire à l'Ouest, non constitutifs du corps d'une exploitation agricole
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au hameau de La Milsandière, comprenant déjà une dizaine d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyen : Seule habitation en vis-à-vis à une dizaine de mètres, mais terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs...

Complément à l'article suivant	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION

Complément à l'article suivant	Recommandation
Art. 4.1.3	<u>Traitement des toitures</u> : Couverture à traiter en ardoise ou en matériau d'aspect similaire à l'ardoise

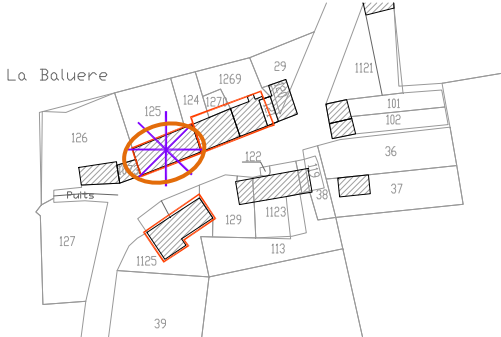
FICHE 2

2	Le Champ des Pommiers / la Villette	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 159 m², dont environ 108 m² de bâtiment en pierres à aménager pouvant changer de destination.
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Partie de bâtiment en pierres dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 108 m²).
Accessibilité	X		Desserte par le chemin communal à l'Est : accès à cette voie commun à l'habitation existante située en vis-à-vis, localisée sur le même terrain.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale (desserte des habitations riveraines)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit, entre deux habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé dans la continuité d'une autre habitation, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION
Art. 4.1.3	<u>Traitement des toitures</u> : Couverture à traiter en ardoise ou en matériau d'aspect similaire à l'ardoise

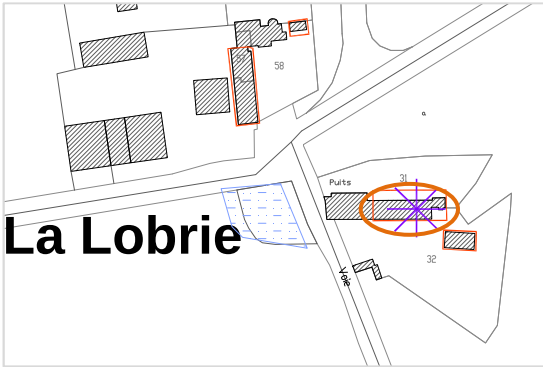
FICHE 3

3	La Baluère (Ouest de La Justière)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 185 m ² , en pierres pouvant changer de destination.
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Partie de bâtiment en pierres dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 185 m ²).
Accessibilité	X		Desserte par le chemin communal, permettant d'accéder à la RD 316. Proximité du bourg intéressante (à environ 1 km).
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale (desserte des habitations riveraines)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit "la Baluère", dans la continuité d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé dans la continuité d'autres habitations, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement possible le long du chemin communal, assainissement, espace de vie extérieure au Nord...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	<u>Destination admise du bâtiment concerné :</u> HABITATION

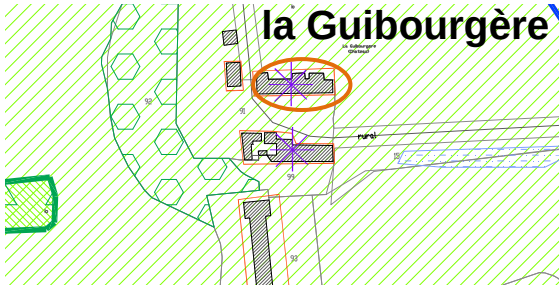
FICHE 4

4	La Lobrie	1 cas
	 La Lobrie	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 372 m ² , dont environ 170 m ² d'ancien bâtiment agricole de qualité (en pierres et toit ardoises), pouvant changer de destination (restant du bâtiment étant déjà une habitation)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Partie de bâtiment en pierres en bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol de la partie de bâtiment concernée : env. 170 m ²).
Accessibilité	X		Desserte par le chemin communal, permettant d'accéder à la RD 316. Proximité du bourg intéressante (à environ 1 km).
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale (desserte de la Lobrie)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)	X		Présence de bâtiments d'exploitation agricole à environ 80 m* au Nord-Ouest (* bâtiment agricole le plus proche), mais présence de tiers encore plus proches de l'exploitation, sur la Lobrie. Le changement de destination ne crée pas de gêne supplémentaire sur les possibilités d'extension du siège d'exploitation agricole existant.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un ancien corps de ferme, comprenant déjà une habitation, limitant le mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé dans la continuité d'une autre habitation, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espace de vie extérieure...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	<u>Destinations admises du bâtiment concerné</u> : HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

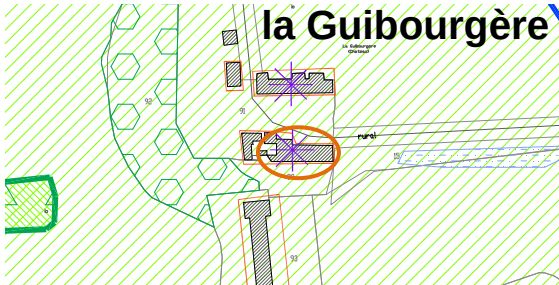
FICHE 5a

5a	La Guibourgère	1er cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien corps de bâtiment, qui comprenait une habitation, de près de 350 m ² , lié au château de la Guibourgère (monument historique). Bâtiment de qualité (en pierres et toit ardoises) mais assez dégradé. Changement de destination nécessaire pour favoriser la restauration qualitative du bâtiment
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment de qualité architecturale assez dégradé, de volume et de taille suffisants pour être restauré en habitation, voire pour une autre destination (voir ci-dessous) : emprise au sol du bâtiment : env. 350 m ² .
Accessibilité	X		Desserte par le chemin rural communal, desservant aussi un autre bâtiment en vis-à-vis (cf. cas n° 2)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale desservant le château de la Guibourgère
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Bâtiment faisant partie prenante du site d'intérêt patrimonial lié au château de la Guibourgère (monument historique). Intérêt agricole limité par la proximité de la carrière à l'Est et l'inscription du bâtiment dans le site de la Guibourgère (occupé et entretenu par un tiers non agricole).
Risque d'impact pour le voisinage		X	Très faible : Bâtiment plutôt isolé, absence de voisinage en l'état. Changement de destination s'inscrivant dans une optique de revalorisation du site de la Guibourgère lié au château.

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (N)
Art. 2.1	Destinations admises du bâtiment concerné : HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE RESTAURATION

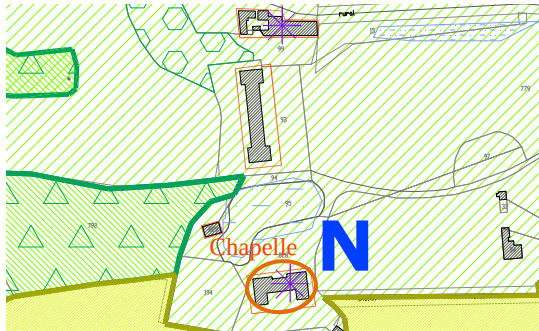
FICHE 5b

5a	La Guibourgère	1er cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment, de près de 320 m ² (ancienne dépendance du château) toujours lié au château de la Guibourgère (monument historique). Bâtiment de qualité (en pierres et toit ardoises) assez dégradé. Changement de destination nécessaire pour favoriser la restauration qualitative du bâtiment
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment de qualité architecturale assez dégradé, de volume et de taille suffisants pour être restauré en habitation, voire pour une autre destination (voir ci-dessous) : emprise au sol du bâtiment : env. 320 m ² .
Accessibilité	X		Desserte par le chemin rural communal, desservant aussi l'autre bâtiment en vis-à-vis (cf. cas n° 1)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale desservant le château de la Guibourgère
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Bâtiment faisant partie prenante du site d'intérêt patrimonial lié au château de la Guibourgère (monument historique). Intérêt agricole limité par la proximité de la carrière à l'Est et l'inscription du bâtiment dans le site de la Guibourgère (occupé et entretenu par un tiers non agricole).
Risque d'impact pour le voisinage		X	Très faible : Bâtiment plutôt isolé, absence de voisinage en l'état. Changement de destination s'inscrivant dans une optique de revalorisation du site de la Guibourgère lié au château.

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (N)
Art. 2.1	Destinations admises du bâtiment concerné : HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE RESTAURATION

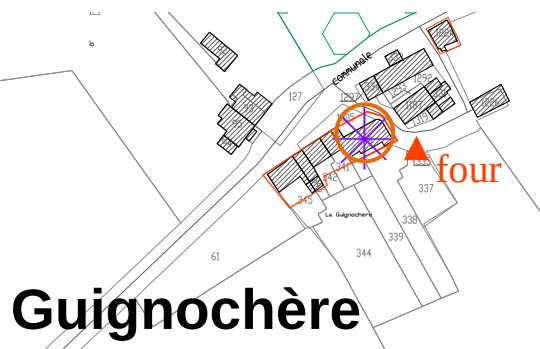
FICHE 5c

5a	La Guibourgère	1er cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment (ancien logement), de près de 390 m ² , lié au château de la Guibourgère (monument historique). Bâtiment de qualité (en pierres, enduit, et toit ardoises) mais assez dégradé par endroit. Changement de destination nécessaire pour favoriser la restauration qualitative du bâtiment
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment de qualité architecturale, assez dégradé par endroit, de volume et de taille intéressants pour être restauré en logement(s), voire pour une autre destination (voir ci-dessous) : emprise au sol du bâtiment : env. 390 m ² .
Accessibilité	X		Desserte par le chemin rural communal, desservant aussi un autre bâtiment en vis-à-vis (cf. cas n° 2)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale desservant le château de la Guibourgère
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Bâtiment faisant partie prenante du site d'intérêt patrimonial lié au château de la Guibourgère (monument historique). Intérêt plus naturel que agricole, restant limité par l'inscription du bâtiment dans le site de la Guibourgère (occupé et entretenu par un tiers non agricole).
Risque d'impact pour le voisinage		X	Très faible : Bâtiment plutôt isolé, absence de voisinage proche. Changement de destination s'inscrivant dans une optique de revalorisation du site de la Guibourgère lié au château.

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (N)
Art. 2.1	<u>Destinations admises du bâtiment concerné</u> : HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE RESTAURATION

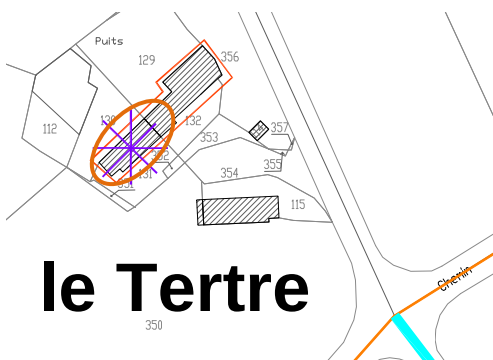
FICHE 6

6	La Guignochère	1 cas
	 Guignochère	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré d'environ 160 m ² , en pierres pouvant changer de destination.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Partie de bâtiment en pierres dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 160 m ²).
Accessibilité	X		Desserte par le chemin communal, desservant les habitations existantes sur ce lieu-dit et les lieux-dits proches.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale (desserte des habitations riveraines)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit "la Guignochère", dans la continuité d'habitations existantes. Changement de destination ne créant pas de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé dans la continuité d'autres habitations, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement possible le long du chemin communal, assainissement, espace de vie extérieure au Nord...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION

FICHE 7

7	Le Tertre	1 cas
	 le Tertre	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré d'environ 135 m ² , en pierres, couvert d'un enduit pouvant changer de destination. (néanmoins, bâtiment correspondant à priori à une ancienne habitation ?)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Partie de bâtiment dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 135 m ²).
Accessibilité	X		Accès privé commun à une habitation située dans la continuité du bâtiment. Desserte par le chemin communal, desservant les deux habitations existantes au lieu-dit "le Tertre". Proximité du bourg intéressante.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale (desserte des habitations riveraines)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit "le Tertre", dans la continuité d'une habitation récemment aménagée dans le restant du corps du bâtiment concerné. Mitage d'espace agricole ou naturel déjà effectif lié aux habitations existantes.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé dans la continuité d'une autre habitation, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement possible le long du chemin communal, assainissement, espace de vie extérieure au Nord...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	Destination admise du bâtiment concerné : HABITATION

Annexe 5 : Dispositions complémentaires relatives à l'assainissement pluvial (extraites du zonage d'assainissement pluvial)

Prenant en compte le dimensionnement des réseaux d'eau pluviale et afin de limiter la surcharge du réseau collectif par un excès d'eaux de ruissellement généré par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, un coefficient maximal d'imperméabilisation est défini par unité foncière, d'un secteur à l'autre, selon les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Cette solution a pour objectif de responsabiliser chaque propriétaire sur son rôle dans le ruissellement pluvial sans pénaliser la densification de l'habitat. En cas de dépassement de ces seuils, la mise en place d'une solution de régulation des eaux pluviales sera nécessaire. Cette régulation sera demandée lors de toute déclaration de travaux ou permis de construire à l'origine du dépassement du taux maximal d'imperméabilisation autorisé.

Cette mesure n'est pas rétroactive. En cas de dépassement déjà existant lors de l'approbation du zonage eau pluviale, aucune compensation ne sera demandée.

La régulation des eaux pluviales pourra être faite soit sur le projet concerné soit sur des surfaces imperméabilisées déjà existantes.

Les taux d'imperméabilisations admissibles pour chaque zone en fonction de la taille de l'unité foncière sont décrits ci-après.

Coefficients d'imperméabilisation considérés pour les différentes zones du PLU

Espaces concernés	Coefficient d'imperméabilisation maximal	Echelle d'application du coefficient
ZONE Ua		
Unité foncière inférieure ou égale à 400 m ²	Non réglementé	Unité foncière
Unité foncière de plus de 400 m ²	70 %	Unité foncière
ZONE Ub		
Unité foncière inférieure ou égale à 400 m ²	80 %	Unité foncière
Unité foncière de plus de 400 m ²	60 %	Unité foncière (% pouvant être réparti librement et de manière différente entre lots en cas d'opération d'aménagement, dans le respect du taux maximal à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération)
ZONE Ue		
Unité foncière inférieure ou égale à 3000 m ²	90 %	Unité foncière
Unité foncière de plus de 3000 m ²	70 %	Unité foncière
ZONE 1AU	50 %	Terrain d'assiette de l'opération (% pouvant être réparti librement et de manière différente entre lots en cas d'opération d'aménagement, dans le respect du taux maximal à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération)
ZONE 2AU	cf. zone 1AU	
ZONE 2AUE	65 %	Terrain d'assiette de l'opération (% pouvant être réparti librement et de manière différente entre lots en cas d'opération d'aménagement, dans le respect du taux maximal à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération)
ZONE A (SECTEURS INDICES COMPRIS)	Non réglementé	
ZONE N (SECTEURS INDICES COMPRIS)	Non réglementé	

Dans le cas du dépassement du taux d'imperméabilisation maximal autorisé, l'imperméabilisation de surfaces supplémentaires ne sera possible, après accord de la mairie, qu'à condition d'avoir un volume de stockage à la parcelle de 40 l/m² imperméabilisé. Cette prescription devra donc être donnée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ce volume de stockage est calculé sur la base de la surface nouvellement imperméabilisée. Ce volume de stockage sera au minimum de 2 m³.

Le débit de fuite à respecter dans ce cas précis est de 3 l/s/ha suivant la réglementation, soit 1,1 l/h/m².

La rétention pourra se faire sur des surfaces nouvellement imperméabilisées dans le cadre du projet ou sur des surfaces déjà existantes, au choix du pétitionnaire. Par exemple, la réalisation d'une terrasse de 50 m² peut tout à fait être compensé par la réalisation d'une citerne de rétention des eaux pluviales collectant des eaux de toiture de l'habitation attenante.

L'ouvrage de stockage pourra prendre différentes formes, au choix du pétitionnaire : tranchées d'infiltration, puisard, noue, cuve enterrée ou hors sol...

Cette mesure n'est pas rétroactive. En cas de dépassement déjà existant lors de l'approbation du zonage eau pluviale, aucune compensation ne sera demandée.

Le dimensionnement et le coût estimatif de ces ouvrages sont présentés dans la partie 5 « Prescriptions techniques » du zonage d'assainissement pluvial (cf. annexes du P.L.U.).