



Département de la
LOIRE-ATLANTIQUE

Commune nouvelle de Loireauxence
Commune déléguée de Belligné

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	07.11.2011	25.06.2018	04.02.2019
Modification n°1	03.08.2022	-	03.07.2023

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

REGLEMENT

Pièce 5



Ce document a été réalisé par :

Guillaume KIRRMANN, chargé d’études

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE	4
PREAMBULE	5
LEXIQUE	9
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	22
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	23
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	27
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 31	
CHAPITRE 4. MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES	32
CHAPITRE 5. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU	33
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS ZONES URBANISEES	36
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	38
CHAPITRE 8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	38
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	39
SECTEUR UA	40
SECTEUR UB	49
SECTEUR UE	59
SECTEUR UL	67
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	72
SECTEUR 1AU	73
SECTEUR 1AUL	81
SECTEUR 2AU	89
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	91
ZONE A	92
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	105
ZONE N	106
TITRE VII : ANNEXES	116
ANNEXE 1 : PLANTATIONS RECOMMANDEES	117
ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES INTERDITES	118
ANNEXE 3 : LISTE DE PLANTES SOUMISES A RECOMMANDATIONS	123
ANNEXE 4 : CHANGEMENT DE DESTINATION	126
ANNEXE 5 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT PLUVIAL (EXTRAITES DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL)	146
ANNEXE 6 : CARACTERISTIQUES DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS	149

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 Belligné.

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 :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : Ua, Ub (dont le sous-secteur Ub1, non raccordé à l'assainissement collectif)
- Zones urbaines à vocation d'activités : Ue
- Zones urbaines à vocation principale d'équipements et de loisirs : 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 :

- 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.
- 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 :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation : 1AU
- Zone à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, fermée à l'urbanisation : 2AU
- Zone à urbaniser à vocation d'activités, fermée à l'urbanisation : 2AUe

- Zone à urbaniser à vocation d'équipements, ouverte à l'urbanisation : 1AUI
- Zone à urbaniser à vocation d'équipements, fermée à l'urbanisation : 2AUI

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 et un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Le sous-secteur A1, correspondant à un secteur agricole spécifique (centre équestre)
- Le secteur Ab, correspondant à un secteur agricole de transition aux abords des bourgs
- Le secteur Ah, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à vocation d'habitat

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, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale :

- Le secteur Nn, correspondant aux principaux espaces naturels
- Le secteur Nf, correspondant aux parties boisées couvertes par un Plan Simple de Gestion agréé ou réalisées dans le cadre de boisements aidés
- Le secteur NI, à vocation de loisirs, décliné en trois sous-secteurs :
 - NI1, correspondant à l'étang et aux équipements sportifs au nord de la rue des Loisirs
 - NI2 : correspondant à un espace public existant et à un projet d'extension de cet espace
 - NI3, correspondant à des jardins localisés entre la rue du Capitaine Etienne et l'Auxence

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,
- 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 espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 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 quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité identifiés au titre de l'article L. 151-16 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,
- Les périmètres d'attente définis pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU en application de l'article L. 151-41-5° 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 non canalisés,
- 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 s'il y a lieu, 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 :
 - Une annexe précisant les plantations recommandées,
 - Une annexe précisant la liste des espèces interdites,
 - Une annexe compilant les fiches des bâtiments susceptibles de changer de destination en secteur A.
 - Une annexe présentant les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

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 ». Dans le présent règlement, la définition du terme construction est entendue dans un sens relativement large : « tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement ».

Lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Par conséquent, les aménagements et les bâtiments doivent respecter les règles du PLU lorsque celui-ci pose une règle sur les constructions.

Patrick Hocreitere 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).

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

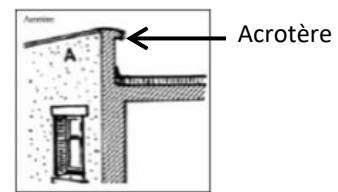
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

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'extérieur.

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.

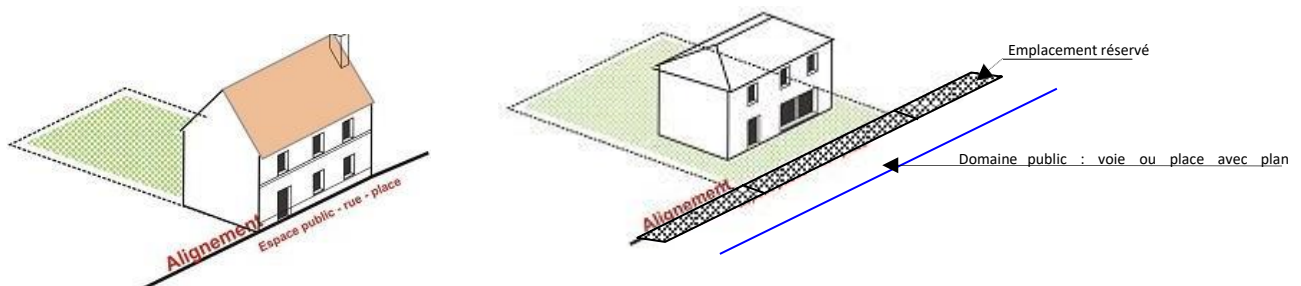
ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

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 la propriété privée et les **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.

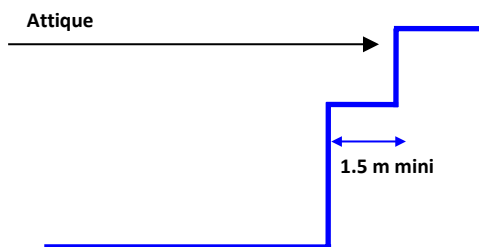


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

ANNEXE : Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine 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 d'1.5 mètre au moins 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.

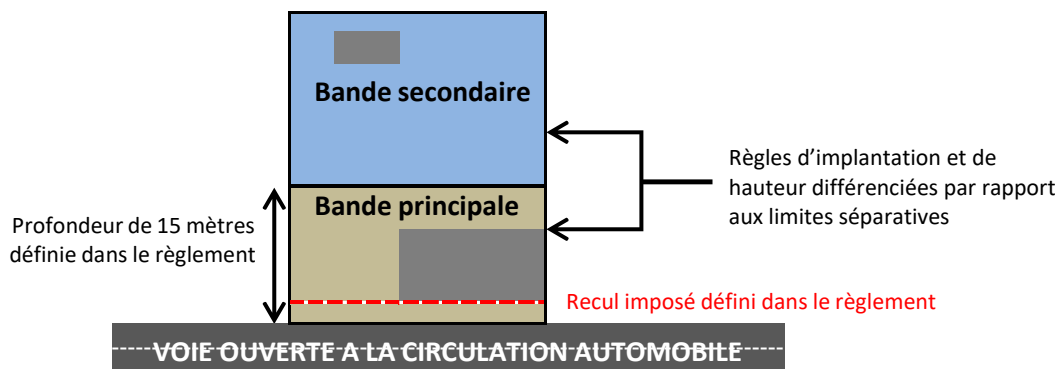
- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » 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.
- **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.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

BANDE CONSTRUCTIBLE : des bandes constructibles, principale et secondaire, sont définies pour certains secteurs dans le règlement à l'article 3 de la section 2. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La bande principale est définie par une profondeur (distance de la profondeur définie à l'article 3 de la section 2 mesurée à partir de l'alignement ou du recul imposé. Au-delà de cette bande, dans la bande secondaire, les règles d'implantation et de hauteur peuvent être différentes ; la bande secondaire accueillera principalement les annexes.



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 propriété 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.

- **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.
- **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.
Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d’une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d’établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l’article L. 212-1 du code du cinéma et de l’image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **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).

- **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 quelle 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 ».

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU 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 :

- A l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- 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) ;
- Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction
- A l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUTE 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.

- **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.
- **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.

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

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (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 :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- 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.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu’un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l’Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d’une mission de service public.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d’énergie.
- **ETABLISSEMENTS D’ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D’ACTION SOCIALE** : Cette sous-destination recouvre les équipements d’intérêts collectifs destinés à l’enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d’intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d’assistance, d’orientation et autres services similaires.
- **SALLES D’ART ET DE SPECTACLES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d’intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : Cette sous-destination recouvre les équipements d’intérêts collectifs destinés à l’exercice d’une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d’intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d’accueil des gens du voyage.

EQUIPEMENTS SPORTIFS : voir définition de « équipements d’intérêt collectif et services publics ».

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l’emprise au sol des constructions, à l’exception des constructions perméables. 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.

- **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.
- **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 l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU du 04/02/2019.

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. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

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 (en pente ou terrasse).

HABITAT INDIVIDUEL 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.

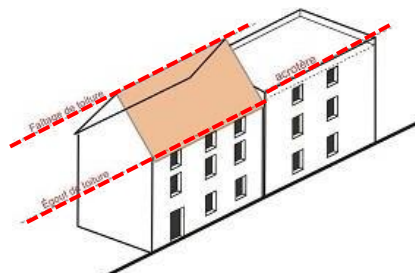
HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

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

- **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.
- **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 l'acrotère pour une toiture terrasse.



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, le fil d'eau de la voie desservant la construction peut servir de point de référence.

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

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de service »

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

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 donnant sur des voies et emprises publiques ou privées. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

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.

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

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 construction des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section 2. 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.

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,...).

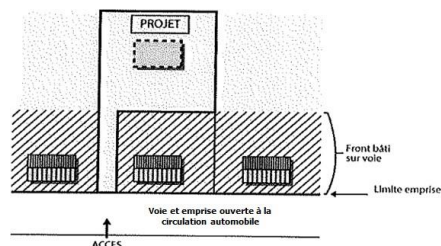
REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RESIDENCES DEMONTABLES A VOCATION D'HABITAT PERMANENT : sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (extrait de l'article R111-51 du Code de l'Urbanisme)

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. 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.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

SECOND RIDEAU : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la

totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

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 construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente 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, 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 DESERTE 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 ;
- 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 bâtiments détruits ou endommagés à 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 protégés au titre de la législation 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 nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

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'extérieur

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 LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, 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 : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (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 les périmètres suivants :

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

7. EDIFICATION DES CLOTURES

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

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 CLASSES

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

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

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

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

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

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

3. 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, sauf ceux mentionnés ci-dessous.

Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, 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 pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
 - Sont liés à la sécurité des personnes ;
 - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - Sont liés à 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. (cf. note de la DREAL) (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 SAGEs).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 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.

4. COURS D'EAU

Les cours d'eau repérés sur le(s) document(s) graphique(s) du règlement doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 15 m des rives des cours d'eau.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

5. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L. 151-38 ET DU R. 151-48 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

6. EMBLEMES 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 cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

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.

7. PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des constructions et installations existantes,
- L'extension mesurée des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
 - L'emprise au sol créée en extension ne doit pas excéder 20 m²
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante,
 - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.
- Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

8. 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 dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial (bâtiment en pierres) ;
- Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du Code Rural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Emprise au sol d'au moins 70 m² ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Des fiches(en Annexes) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés en secteur A.

9. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

10. VOIES DANS LESQUELLES EST PRESERVEE OU DEVELOPPEE LA DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » est interdit ; les changements de destination sont uniquement autorisés entre les différentes sous-destinations de la destination « commerce et activités de service ».

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

11. ZONE DE NON AEDIFICANDI

Dans la zone de *non aedificandi* identifiée au règlement graphique, toute construction est interdite.

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 20 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.

D'après l'article R. 151-29, 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

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 C x coef. C) + ... + (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	Parking (enrobée), allées béton ou pavés scellés, toiture, terrasse...	0
B	Surfaces semi-perméables	Pavés type autobloquant (mise en œuvre sans joint de béton) Parking stabilisé	0.4
		Gravier, sable	0.8
C	Surfaces perméables	espace vert	1

A défaut de précision sur les matériaux, les stationnements, les accès, les allées et les terrasses seront considérés 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. Modalités 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 pour les 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 :

- 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.
- Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extension.

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 surface 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 pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique :

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. Modalités de réalisation

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. Règles 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.

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

2.2. Règles quantitatives

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée.

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

Constructions à destination d'habitation

Dispositions générales :

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	<p><i>En zones U et AU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination. ▪ 1 place par logement en cas de division de logement existant.
	<p><i>En zone AU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements.
	<p><i>En zone A</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 places par logement créé en cas de changement de destination.
Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement	1 place par tranche de 80 m ² de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement Il ne peut être exigé plus de 2 places par logement
Règles spécifiques pour : - l'hébergement des personnes âgées	0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes 1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes maximum

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

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

Constructions à destination de commerce et activités de service

Non réglementé.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Non réglementé.

3. STATIONNEMENT DES VELOS

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS ZONES URBANISEES

1. PRESENTATION DU SCHEMA ROUTIER ET DES VOIES DEPARTEMENTALES

Le Schéma Routier a été approuvé le 25 juin 2012.

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

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 les RD8, RD10 et RD22.

2. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

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

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions figurant dans le règlement écrit, devront respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD8, RD10 et RD22.

Dispositions particulières

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

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

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 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.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

SECTEUR UA

CARACTERE DU SECTEUR UA

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UA

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Ua - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes **ou** de résidences mobiles 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 ou pour les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

Ua - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Commerce de gros
 - 2.2. Artisanat, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
 - 2.3. Hébergement hôtelier et touristique, dans les cas suivants : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.

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

Ua - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - 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 la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

Ua - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Commerce et activités de service :
 - 1.1. Artisanat, sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur ;
 - 1.2. Hébergement hôtelier et touristique, en-dehors des cas interdits à l'article 1.
2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Entrepôt et industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION N°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 des constructions

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

Les hauteurs maximales définies ci-après 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.

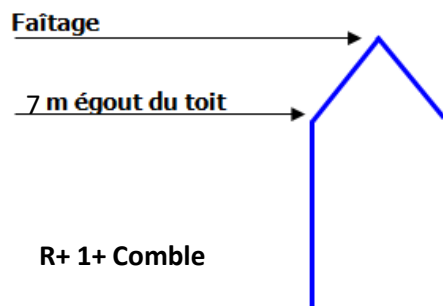
Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

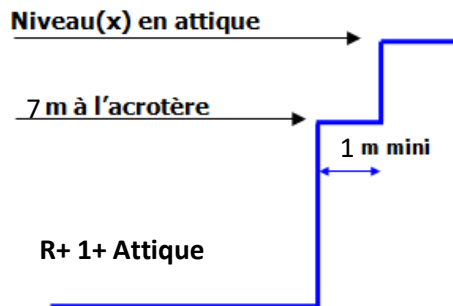
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 2 niveaux + attique ou comble.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50 mètres au faîtage.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Disposition particulière pour les constructions implantées au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques :

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Ua - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit librement si la continuité visuelle est assurée par un traitement de façade sur voie par des moyens tels que des murs ou porches, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

A l'intérieur de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments doivent être implantés :

- Soit d'une limite séparative à l'autre ;
- Soit à partir de l'une des limites séparatives, en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative.

Au-delà de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments doivent être implantés :

- Soit en limite séparative, sous réserve de respecter les conditions de hauteur fixées au paragraphe 3.1.2.
- Soit en retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions 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 :

- Les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- 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 ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain est situé en deuxième rideau ou à une forme dite «en drapeau» avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ; les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

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).

Le permis de construire peut-être refusé dans les cas où les constructions de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement urbain.

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.

Tout architecture pastiche ou étrangère à la région est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4.

4.1.2. Façades

Dans tous les cas, les façades doivent être composées de matériaux présentant une qualité suffisante permettant une pérennité dans le temps ainsi qu'une intégration dans son environnement. Ainsi, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Les coffres de volet roulant devront être dissimulés autant que possible.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pentes, en terrasse ou courbe ou végétalisée. Les toitures terrasse ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation...) afin d'en limiter l'impact visuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (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.

Annexe :

Dans le cas de toiture à pente, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente si la largeur du bâtiment est supérieure à 5 m.

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

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 clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Hauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie : 1.80 mètre ;
- En limites séparatives : 1.80 mètre.

Matériaux :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Le mur présentera une hauteur maximale d'1.30 mètre en façade sur voie (hors piliers de clôture), et sera nécessairement constitué en pierres de pays ou enduit.
- Soit d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...);
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Ua - 4.2. Obligation 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

Pour rappel, les dispositions complémentaires relatives à l'assainissement pluvial (extraites du zonage d'assainissement pluvial) définies au sein de l'annexe 5 du présent règlement devront être prises en compte et respectées.

Ua - 5.1. Obligations 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 hors voiries communes (accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative) 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...

Ua - 5.2. Obligations 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 : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

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.

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Ua - 5.3. Obligations 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 installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales tels que des récupérateurs d'eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

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.

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

Ua - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales

SECTION N°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 adaptées 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 sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet 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 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Ua - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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.

8.1.2. 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)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, 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.

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 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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.

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

Dans les projets 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.

SECTEUR UB

CARACTERE DU SECTEUR UB

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au sein du sous-secteur Ub1, l'assainissement collectif n'existe pas.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Ub - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles 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 ou pour les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

Ub - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Commerce de gros
 - 2.2. Artisanat, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
 - 2.3. Hébergement hôtelier et touristique, dans les cas suivants : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.

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

Ub - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - 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 la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

Ub - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Commerce et activités de service :
 - 1.1. Artisanat, sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur ;
 - 1.2. Hébergement hôtelier et touristique, en-dehors des cas interdits à l'article 1.
2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Entrepôt et industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION N°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 des constructions

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

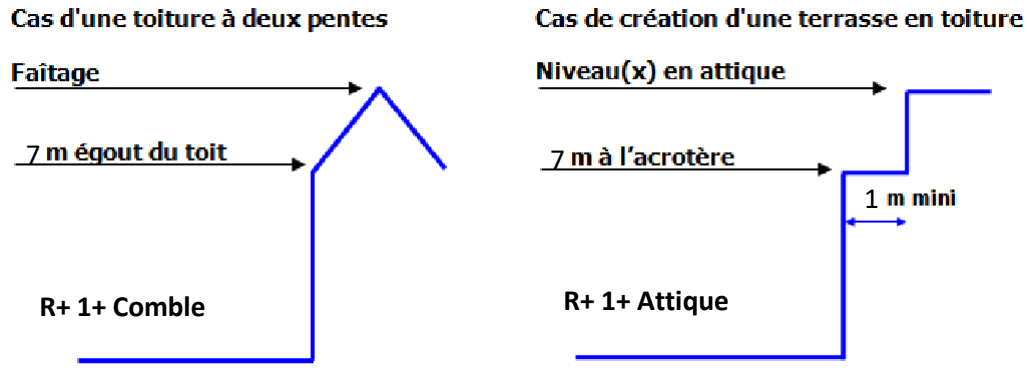
Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 2 niveaux + attique ou comble.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.



Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50 mètres au faîtage.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Disposition particulière pour les constructions implantées au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques :

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Ub - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en recul de 5 mètres minimum.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

A l'intérieur de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments doivent être implantés :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Au-delà de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments doivent être implantés :

- Soit en limite séparative, sous réserve de respecter les dispositions de hauteur fixées au paragraphe 3.1.2.
- Soit en retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions 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 :

- Les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- 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.

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).

Le permis de construire peut-être refusé dans les cas où les constructions de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement urbain.

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.

Tout architecture pastiche ou étrangère à la région est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4.

4.1.2. Façades

Dans tous les cas, les façades doivent être composées de matériaux présentant une qualité suffisante permettant une pérennité dans le temps ainsi qu'une intégration dans son environnement. Ainsi, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Les coffres de volet roulant devront être dissimulés autant que possible.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pentes, en terrasse ou courbe ou végétalisée. Les toitures terrasse ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation...) afin d'en limiter l'impact visuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (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.

Annexe :

Dans le cas de toiture à pente, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente si la largeur du bâtiment est supérieure à 5 m.

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

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 clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Hauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie : 1.80 mètre ;
- En limites séparatives : 1.80 mètre.

Matériaux :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Le mur présentera une hauteur maximale d'1.30 mètre en façade sur voie (hors piliers de clôture), et sera nécessairement constitué en pierres de pays ou enduit.
- Soit d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

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

Pour rappel, les dispositions complémentaires relatives à l'assainissement pluvial (extraites du zonage d'assainissement pluvial) définies au sein de l'annexe 5 du présent règlement devront être prises en compte et respectées.

Ub - 5.1. Obligations 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 hors voiries communes (accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative) 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...

Ub - 5.2. Obligations 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 : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

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.

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Ub - 5.3. Obligations 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 installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales tels que des récupérateurs d'eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

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.

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

Ub - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport

avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°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 adaptées 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 sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet 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 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Ub - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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.

8.1.2. 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)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, 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.

En outre, en sous-secteur Ub1

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrainet 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 précédée 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).

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 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, demanœuvre 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 projets 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.

SECTEUR UE

CARACTERE DU SECTEUR UE

Le secteur Ue est un secteur à vocation d'activités économiques de portée locale (artisanat...). Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Ue - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
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.
3. Les dépôts de véhicules, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

Ue - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Habitation (toutes sous-destinations)
2. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.

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

Ue - 2.1. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations)
2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Industrie :
 - A l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;

- Sous réserve qu'il s'agisse d'activité industrielle du secteur secondaire, ou d'activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.
- 2.2. Bureau, sous réserve d'être directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le secteur.
- 2.3. Entrepôt
- 2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve :
 - Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...);
 - Qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.
 - 2.2. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve :
 - Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...);
 - Qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.

Ue - 2.2. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - 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 la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.
3. Les dépôts de véhicules, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate ;
 - Qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

SECTION N°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

Ue - 3.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs maximales définies ci-après 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.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Autres constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Ue - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en retrait de 5 mètres minimum ;
- Soit en limite séparative, sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu.

3.2.3. Implantation des constructions 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 :

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci .

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 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.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4.

4.1.2. Façades

Non réglementé.

4.1.3. Toitures

Non réglementé.

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

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 clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Hauteur maximale des clôtures : 2 mètres.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

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

Pour rappel, les dispositions complémentaires relatives à l'assainissement pluvial (extraites du zonage d'assainissement pluvial) définies au sein de l'annexe 5 du présent règlement devront être prises en compte et respectées.

Ue - 5.1. Obligations 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 hors voiries communes (accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative) 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...

Ue - 5.2. Obligations 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 : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

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.

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Ue - 5.3. Obligations 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 installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales tels que des récupérateurs d'eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

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.

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

Ue - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport

avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°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 adaptées 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 sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet 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 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Ue - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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.

8.1.2. 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)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, 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 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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.

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

Dans les projets 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.

SECTEUR UL

CARACTERE DU SECTEUR UL

Le secteur UL est un secteur à vocation d'équipements collectifs. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UL

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

UI - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
4. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
5. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

UI - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Habitation : toutes sous-destinations.
3. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations.

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

Non réglementé.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

UI - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

UI - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Pour rappel, les dispositions complémentaires relatives à l'assainissement pluvial (extraites du zonage d'assainissement pluvial) définies au sein de l'annexe 5 du présent règlement devront être prises en compte et respectées.

UI - 5.1. Obligations 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 hors voiries communes (accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative) 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...

UI - 5.2. Obligations 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 : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

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.

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

UI - 5.3. Obligations 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 installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales tels que des récupérateurs d'eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

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.

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

UI - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

UI - 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 adaptées 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 sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet 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 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

UI - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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.

8.1.2. 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)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, 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.

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 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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.

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

Dans les projets 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.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

SECTEUR 1AU

CARACTERE DU SECTEUR 1AU

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

1AU - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
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.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

1AU - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations etsous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Commerce et activités de service
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.

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

1AU - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

1AU - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dans le cadre des sous-destinations suivantes :
 - 1.1. Bureau

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 des constructions

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

Les hauteurs maximales définies ci-après 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.

Habitation

Construction principale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 2 niveaux + attique ou comble.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50 mètres au faîtage.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Disposition particulière pour les constructions implantées au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques :

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

1AU - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

A l'intérieur de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments doivent être implantés :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Au-delà de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments doivent être implantés :

- Soit en limite séparative, sous réserve de respecter les dispositions de hauteur fixées au paragraphe 3.1.2.
- Soit en retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions 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 :

- Les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- 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.

1AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU - 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).

Le permis de construire peut-être refusé dans les cas où les constructions de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement urbain.

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.

Tout architecture pastiche ou étrangère à la région est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4.

4.1.2. Façades

Dans tous les cas, les façades doivent être composées de matériaux présentant une qualité suffisante permettant une pérennité dans le temps ainsi qu'une intégration dans son environnement. Ainsi, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Les coffres de volet roulant devront être dissimulés autant que possible.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pentes, en terrasse ou courbe ou végétalisée. Les toitures terrasse ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation...) afin d'en limiter l'impact visuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (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.

Annexe :

Dans le cas de toiture à pente, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente si la largeur du bâtiment est supérieure à 5 m.

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

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 clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Hauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie : 1.80 mètre ;
- En limites séparatives : 1.80 mètre.

Matériaux :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Le mur présentera une hauteur maximale d'1.30 mètre en façade sur voie (hors piliers de clôture), et sera nécessairement constitué en pierres de pays ou enduit.
- Soit d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

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

Non réglementé.

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

Pour rappel, les dispositions complémentaires relatives à l'assainissement pluvial (extraites du zonage d'assainissement pluvial) définies au sein de l'annexe 5 du présent règlement devront être prises en compte et respectées.

1AU - 5.1. Obligations 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 hors voiries communes (accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative) 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...

1AU - 5.2. Obligations 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 : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

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.

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

1AU - 5.3. Obligations 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 installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales tels que des récupérateurs d'eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

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.

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

1AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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. 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 adaptées 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 sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet 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 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

1AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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.

8.1.2. 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)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, 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.

1AU - 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 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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.

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

Dans les projets 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.

SECTEUR 1AUL

CARACTERE DU SECTEUR 1AUL

Le secteur 1AUL est un secteur à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt général. Ce secteur a pour ambition la réalisation d'un « village seniors » caractérisé par la réalisation de résidences services. Le secteur 1AUI1, destiné à l'accueil d'un EHPAD, s'inscrit en complémentarité avec le secteur 1AUL. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

1AUI - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
4. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
5. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

1AUI - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations.

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

1AUI - 2.1. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Habitat, sous réserve qu'il s'agisse de logement ou d'hébergement destiné aux seniors
2. Commerce et activités de service, dans le cadre des sous-destinations suivantes :
 - 2.1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur

- 2.2. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- 2.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUI - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUI - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs maximales définies ci-après 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.

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 2 niveaux + attique ou comble.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50 mètres au faîtage.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Disposition particulière pour les constructions implantées au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques :

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

1AUI - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en recul de 5 mètres minimum.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Pour l'ensemble des cas, non réglementée pour les équipements à vocation d'équipements collectifs et services publics.

3.2.2. Limites séparatives

A l'intérieur de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments doivent être implantés :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Au-delà de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments doivent être implantés :

- Soit en limite séparative, sous réserve de respecter les dispositions de hauteur fixées au paragraphe 3.1.2.
- Soit en retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour l'ensemble des cas, non réglementée pour les équipements à vocation d'équipements collectifs et services publics.

3.2.3. Implantation des constructions 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 :

- Les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;

- 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 quicomporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

1AUI - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUI - 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).

Le permis de construire peut-être refusé dans les cas où les constructions de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement urbain.

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.

Tout architecture pastiche ou étrangère à la région est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4.

4.1.2. Façades

Dans tous les cas, les façades doivent être composées de matériaux présentant une qualité suffisante permettant une pérennité dans le temps ainsi qu'une intégration dans son environnement. Ainsi, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Les coffres de volet roulant devront être dissimulés autant que possible.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pentes, en terrasse ou courbe ou végétalisée. Les toitures terrasse ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation...) afin d'en limiter l'impact visuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (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.

Annexe :

Dans le cas de toiture à pente, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente si la largeur du bâtiment est supérieure à 5 m.

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

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 clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Hauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie : 1.80 mètre ;
- En limites séparatives : 1.80 mètre.

Matériaux :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Le mur présentera une hauteur maximale d'1.30 mètre en façade sur voie (hors piliers de clôture), et sera nécessairement constitué en pierres de pays ou enduit.
- Soit d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

1AUI - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Pour rappel, les dispositions complémentaires relatives à l'assainissement pluvial (extraites du zonage d'assainissement pluvial) définies au sein de l'annexe 5 du présent règlement devront être prises en compte et respectées.

1AUI - 5.1. Obligations 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 hors voiries communes (accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative) 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...

1AUI - 5.2. Obligations 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 : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

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.

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

1AUI - 5.3. Obligations 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 installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales tels que des récupérateurs d'eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

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.

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

1AUI - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUI - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUI - 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 adaptées 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 sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet 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 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

1AUI - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

1AUI - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1AUI - 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.

8.1.2. 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)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, 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.

1AUI - 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 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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.

1AUI - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les projets 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.

SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU est fermé à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 2AU (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ce secteur.

Le secteur 2AU se décline en trois secteurs :

- Un secteur 2AU « strict » destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat ;
- Un secteur 2AUI destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'équipements ;
- Un secteur 2AUe destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'activités.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU (TOUS SECTEURS)

Sauf mention distinguant les secteurs 2AU « strict », 2AUI et 2AUe au sein des différents articles, les différentes dispositions s'appliquent à ces trois sous-secteurs.

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

2AU - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
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.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

2AU - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations etsous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Habitation (toutes sous-destinations)
3. Commerce et activités de service (toutes sous-destinations)
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (toutes sous-destinations)

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

2AU - 2.1. Sont admises sans condition les types d'activités et constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics :
 - 1.1. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2AU - 2.2. Périmètre d'attente de projet :

En secteur 2AUI

Dans les périmètres d'attente à 5 ans, définis au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement global, seuls les constructions, installations ou travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées dans les conditions définies dans les dispositions générales.

SECTION N°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

Non réglementé.

2AU - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

2AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A (sans indice), correspondant à la zone agricole
- Le sous-secteur A1, correspondant à un secteur agricole spécifique (centre équestre) ;
- Le secteur Ab, correspondant à un secteur agricole de transition aux abords des bourgs ;
- Le secteur Ah, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à vocation d'habitat.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

A - 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions :

Sont interdites les constructions non mentionnées à l'article 2.

A - 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités :

Sont interdits les types d'activités non mentionnés à l'article 2.

Sont également interdits, 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, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

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

A - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

En zone A (hors secteurs Ab et Ah)

1. Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.

2. Les ICPE soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, nécessaires à l'activité agricole ou pour les équipements collectifs, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser (pour l'activité agricole) ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE (pour les équipements collectifs) ;
 - 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 la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

A - 2.2. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En zone A (hors secteurs Ab et Ah)

1. Exploitation agricole :
 - 1.1. Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole et activités de diversification de l'activité agricole).

A - 2.3. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En zone A (tous secteurs)

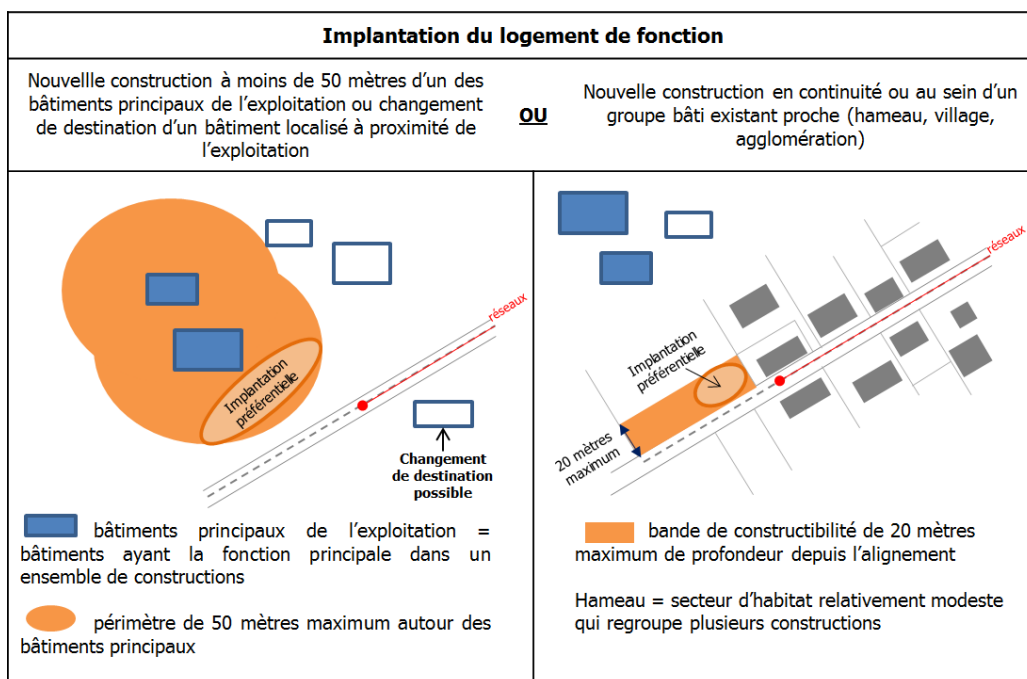
1. Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations), sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A (hors secteurs Ab et Ah)

2. Exploitation agricole, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole (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 de matériel agricole, etc.) ;
 - 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.

Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole :

- habitation si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
 - qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - en cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;
 - en cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés à moins de 50 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité ;
 - en cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés en continuité d'un groupe bâti existant, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité et dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée depuis l'alignement.
 - en cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
 - qu'il soit édifié un seul logement de fonction par exploitant agricole ; 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.



3. Le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :
 - reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local) ;
 - soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...);
 - soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;
 - 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 ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

4. Habitation :

- 4.1. Le changement de destination, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;
- Que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique ;
- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ;
- Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité.

En secteur Ah

4. Habitation :

- 4.1. La création de logement par changement de destination

- 4.2. La création de logement par construction nouvelle, sous réserve :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) ne dépasse pas 180 m² ;
- Que la desserte par les équipements soit suffisante ;
- Que la création d'annexe(s) respecte les conditions définies à l'article 3 du présent règlement.

En zone A (hors secteur Ab, Ah et sous-secteur A1)

5. Habitation :

- 5.1. L'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe(s) aux habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- Que l'emprise au sol de l'habitation existante soit d'au moins 50 m² ;
- Que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension d'une habitation + extension/création d'annexe(s) liée(s) à cette même habitation) ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (04/02/2019) ; dans cette emprise au sol de 50 m², que l'emprise au sol cumulée de la totalité des nouvelles annexes ne conduise pas à la création de plus de 40 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (04/02/2019).
- Que l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m² ;
- Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
- Que la desserte par les équipements soit suffisante ;
- Que l'extension/création d'annexe(s) respecte les conditions définies à l'article 3 du présent règlement.

SECTION N°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

En zone A (hors secteur Ab, Ah et sous-secteur A1)

Dans le cas d'une habitation existante :

- L'emprise au sol cumulée de la totalité des bâtiments nouveaux (extension de l'habitation existante + création/extension d'annexe(s)) ne devra pas conduire à la création de plus de 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (04/02/2019). Dans cette emprise au sol de 50 m², l'emprise au sol cumulée de la totalité des nouvelles annexes ne devra pas conduire à la création de plus de 40 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (04/02/2019). L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 180 m².

En secteur Ah

Dans le cas d'une création d'habitation nouvelle :

- L'emprise au sol cumulée de la totalité des constructions sur l'unité foncière (constructions existantes + constructions nouvelles) ne devra pas dépasser 180 m².

En sous-secteur A1

L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas conduire à la création de plus de 700 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (04/02/2019).

3.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs maximales définies ci-après 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.

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole) en zone A (hors sous-secteur A1)
Non réglementé.

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole) en sous-secteur A1
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

Construction principale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 2 niveaux + attique ou comble.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50 mètres au faîtage.

Disposition particulière :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

A - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

En zone A (hors secteur Ah)

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de :

- RD8, RD10, RD22 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

Ces reculs ne s'appliquent pas en cas de mise aux normes des bâtiments agricoles.

En secteur Ah

Les bâtiments nouveaux doivent s'inscrire en-dehors de la zone de *non aedificandi* portée sur le règlement graphique. En-dehors de cette zone, ils doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole) en zone A (hors sous-secteur A1)

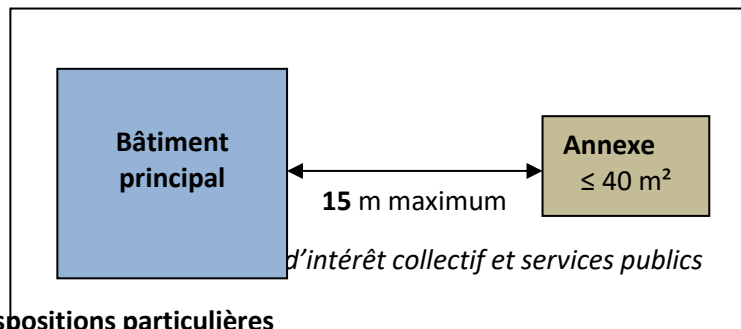
Non réglementé.

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole) en sous-secteur A1

La distance entre les bâtiments existants au sein du sous-secteur A1 et les bâtiments à créer ne doit pas excéder 20 mètres (calculés à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 15 mètres (calculés 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 :

1. Les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils doivent s'implanter :
 - En retrait d'au moins 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de toute route départementale ;
 - En retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Concernant plus précisément les éoliennes :
 - Par rapport au domaine routier départemental : la distance entre la limite du domaine routier départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine routier départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les équipements techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter une distance de sécurité de 7 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée du domaine routier départemental.
 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques : la règle d'un retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques s'applique au nu du mât.

- Par rapport aux limites séparatives : la règle d'une implantation soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique au nu du mât. Pour des motifs techniques, les éoliennes pourront être implantées à cheval sur plusieurs parcelles.
3. Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait) ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.
 4. Des implantations différentes sont possibles lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

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

A - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.2. 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.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4.

4.1.2. Façades

Non réglementé.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

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.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (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.

Annexe :

Dans le cas de toiture à pente, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente si la largeur du bâtiment est supérieure à 5 m.

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

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 clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Hauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie : 1.80 mètre ;
- En limites séparatives : 1.80 mètre.

Matériaux :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Le mur présentera une hauteur maximale d'1.30 mètre en façade sur voie (hors piliers de clôture), et sera nécessairement constitué en pierres de pays ou enduit.
- Soit d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...);
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

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

Pour rappel, les dispositions complémentaires relatives à l'assainissement pluvial (extraites du zonage d'assainissement pluvial) définies au sein de l'annexe 5 du présent règlement devront être prises en compte et respectées.

A - 5.1. Obligations 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 hors voiries communes (accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative) 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...

A - 5.2. Obligations 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 : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

A - 5.3. Obligations 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 installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales tels que des récupérateurs d'eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

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.

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 au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°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 adaptées 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 sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet 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 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

A - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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 ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

8.1.2. Electricité

Non réglementé.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières 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 constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé 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.

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 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 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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 A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur Nn, correspondant aux principaux espaces naturels
- Le secteur Nf, correspondant aux parties boisées couvertes par un Plan Simple de Gestion agréé ou réalisées dans le cadre de boisements aidés ;
- Le secteur NI, à vocation de loisirs, décliné en trois sous-secteurs :
 - NI1, correspondant à l'étang et aux équipements sportifs au nord de la rue des Loisirs
 - NI2 : correspondant à un espace public existant et à un projet d'extension de cet espace
 - NI3, correspondant à des jardins localisés entre la rue du Capitaine Etienne et l'Auxence.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

N - 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions :

Sont interdites les constructions non mentionnées à l'article 2.

N - 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités :

Sont interdits les types d'activités non mentionnés à l'article 2.

Sont également interdits, 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, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

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

N - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

En zone N (tous secteurs)

1. Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.

N - 2.2. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En secteur Nf

1. Exploitation agricole et forestière :
 - 1.1. Exploitation forestière (hors logement de fonction et activités de diversification de l'activité forestière).

N - 2.3. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En zone N (tous secteurs)

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations), sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Nn

2. Habitation :
 - 2.1. L'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe(s) aux habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que l'emprise au sol de l'habitation existante soit d'au moins 50 m² ;
 - Que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension d'une habitation + extension/création d'annexe(s) liée(s) à cette même habitation) ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (04/02/2019) ; dans cette emprise au sol de 50 m², que l'emprise au sol cumulée de la totalité des nouvelles annexes ne conduise pas à la création de plus de 40 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (04/02/2019).
 - Que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) ne dépasse pas 180 m² ;
 - Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;

- Que la desserte par les équipements soit suffisante ;
- Que l'extension/création d'annexe(s) respecte les conditions définies à l'article 3 du présent règlement.

2.2. Le changement de destination, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;
- Que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique ;
- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ;
- Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité.

SECTION N°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

En secteur Nn

Dans le cas d'une habitation existante :

- L'emprise au sol cumulée de la totalité des bâtiments nouveaux (extension de l'habitation existante + création/extension d'annexe(s)) ne devra pas conduire à la création de plus de 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (04/02/2019). Dans cette emprise au sol de 50 m², l'emprise au sol cumulée de la totalité des nouvelles annexes ne devra pas conduire à la création de plus de 40 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (04/02/2019).
- L'emprise au sol cumulée de la totalité des bâtiments sur l'unité foncière (constructions existantes + constructions nouvelles) ne devra pas dépasser 180 m².

En sous-secteur NI1

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 80 m².

En sous-secteur NI2

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50 m².

En sous-secteur NI3

Aucune création d'emprise au sol n'est autorisée.

3.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs maximales définies ci-après 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.

Exploitation forestière

Non réglementé.

Habitation

Construction principale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 2 niveaux + attique ou comble.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50 mètres au faîtage.

Disposition particulière :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

N - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de :

- RD8, RD10, RD22 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

Ces reculs ne s'appliquent pas en cas de mise aux normes des bâtiments agricoles.

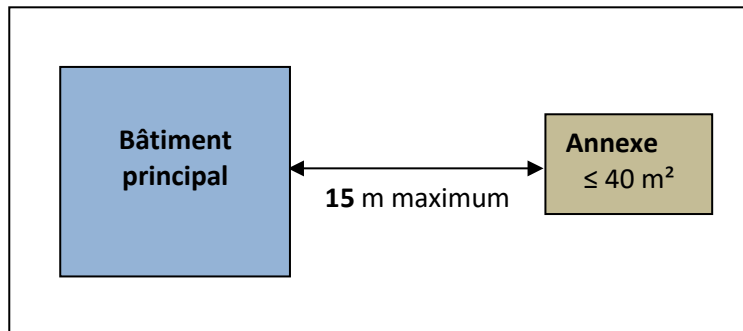
3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 15 mètres (calculés 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 :

1. Les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils doivent s'implanter :
 - En retrait d'au moins 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de toute route départementale ;
 - En retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Concernant plus précisément les éoliennes :
 - Par rapport au domaine routier départemental : la distance entre la limite du domaine routier départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine routier départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les équipements techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter une distance de sécurité de 7 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée du domaine routier départemental.
 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques : la règle d'un retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques s'applique au nu du mât.
 - Par rapport aux limites séparatives : la règle d'une implantation soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique au nu du mât. Pour des motifs techniques, les éoliennes pourront être implantées à cheval sur plusieurs parcelles.
3. Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait) ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.
4. Des implantations différentes sont possibles lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

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

N - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.2. 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.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4.

4.1.2. Façades

Non réglementé.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

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.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (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.

Annexe :

Dans le cas de toiture à pente, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente si la largeur du bâtiment est supérieure à 5 m.

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

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 clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Hauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie : 1.80 mètre ;
- En limites séparatives : 1.80 mètre.

Matériaux :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Le mur présentera une hauteur maximale d'1.30 mètre en façade sur voie (hors piliers de clôture), et sera nécessairement constitué en pierres de pays ou enduit.
- Soit d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

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

Pour rappel, les dispositions complémentaires relatives à l'assainissement pluvial (extraites du zonage d'assainissement pluvial) définies au sein de l'annexe 5 du présent règlement devront être prises en compte et respectées.

N - 5.1. Obligations 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 hors voiries communes (accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative) 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 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 : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

N - 5.3. Obligations 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 installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales tels que des récupérateurs d'eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

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.

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

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°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 adaptées 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 sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet 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 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

N - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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 ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

8.1.2. Electricité

Non réglementé.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières 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 constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé 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 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 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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 pluviales 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

ANNEXE 1 : PLANTATIONS RECOMMANDÉES

Les listes ci-dessous ne sont pas exhaustives.

Sources : analyse terrain Bureau d'études X. Hardy- 2012, CCTP Restauration de la ripisylve sur le bassin versant "Hâvre, Grée et affluents de la Loire en Pays d'Ancenis

RIVES DE LOIRE ET TERRAINS HUMIDES

Arbres de haut jet : Aulne, Saule blanc, Saule roux, Peuplier Noir, Tremble, Frêne commun, Frêne oxyphylle, Chêne pédonculé, Alisier torminal, Merisier, Orme champêtre.

Cépées / arbuste : Saule marsault, Saule cendré, Saule osier, Noisetier, Grosseillier à grappes, Néflier commun, Nerprun purgatif.

LE BOCAGE

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.

Pour le choix des espèces, il conviendra de privilégier des essences locales (graines ou boutures originaires du Massif Armoricaïn et/ou du Massif Sud Parisien).

ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES INTERDITES










Sources : CBN Brest, Val'hor, 2017, GT IBMA

LISTE DE CONSENSUS

La 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
	<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Ailante	Milieus perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...)
	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lam.	Armoise des Frères Verlot	Habitats relativement humides, riches en matière organique et nutriments habitats perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...)
	<i>Azolla filiculoides</i> 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,
	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs, Bident feuillé	Terrains humides (berges des rivières, vasières, fossés, plages en été, étangs) et autres habitats alluviaux ouverts
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la pampa	Zones humides, terrains sableux, pelouses, falaises, zones forestières et arbustives, milieux perturbés (digues, bord de voies ferrées, friches)
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne.	Crassule de Helms	Etendues d'eau
	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	Eaux douces stagnantes
	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	Eaux calmes ou stagnantes
	<i>Erythranthe guttata</i> (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom	Mimule tachetée	Zone humide ou marécageuse, fossés, prairies humides, long de lacs et de cours d'eau limpides
	<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Eaux douces et marais
	<i>Hygrophila polysperma</i> (Roxb.) T.Anderson	Hygrophile indienne	Zones marécageuses ou inondées, lacs et eaux à faible courant






	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	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
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieus 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
	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 Chrtek & 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




	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	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
	Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x squamatum (Spreng.) G.L.Nesom	Aster écaillé	Friches humides, bords de rizières et lagunes

PLANTES REGLEMENTEES




Interdiction d'introduction et d'utilisation - Règlement européen n°1143/2014

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb.	Herbe à alligators	Aquatique ou semi-terrestre
	Asclepias syriaca L.	Asclépiade de Syrie	Bord de cours d'eau, grèves de rivière
	Baccharis halimifolia L.	Séneçon en arbre	Milieux littoraux
	Cabomba caroliniana Gray	Cabombe de Caroline	Aquatique

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Cenchrus setaceus	Herbe aux écouvillons	Tous types de sol
	Eichhornia crassipes	Jacinthe d'eau	Eaux stagnantes, zones humides
	Elodea nuttallii	Elodée de Nuttall	Aquatique
	Gunnera tinctoria	Rhubarbe géante du Chili	Berges de cours d'eau
	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase	Milieus perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières
	Heracleum persicum	Berce de Perse	Berges de cours d'eau, prairies humides
	Heracleum sosnowskyi	Berce de Sosnowsky	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse-renoncule	Aquatique
	Impatiens glandulifera /	Balsamine de l'Himalaya	Milieus frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...)
	Lagarosiphon major /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs	Milieus aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Ludwigia peploides	Jussie rampante	Milieus 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





	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	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 SANTE N°2016/41 :






	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambrosie à feuilles d'armoise	Surfaces dénudées : champs cultivés, voies ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau...
	Ambrosia psilostachya DC.	Ambrosie à épis grêles	Tous types de sol
	Ambrosia trifida L.	Grande herbe à poux	Tous types de sol

ANNEXE 3 : LISTE DE PLANTES SOUMISES A RECOMMANDATIONS

Liste de plantes soumises à recommandations = Ces plantes ne sont envahissantes que dans certains milieux, où elles peuvent avoir des impacts négatifs. Elles présentent cependant des aspects positifs importants pour les utilisateurs. Elles sont évaluées selon un protocole multicritères pour définir dans quelles conditions précises elles sont utilisables. Des restrictions partielles d'utilisation sont définies.

Noms scientifique et vernaculaire	Impacts négatifs	Recommandation d'utilisation
 <p>Acacia dealbata Mimosa d'hiver</p>	Acacia dealbata émet des substances allélopathiques inhibant la germination des graines d'autres espèces présentes dans les milieux envahis. Le pollen de l'Acacia peut être à l'origine d'allergies.	Favoriser l'utilisation ou la prescription d'Acacia dealbata et de ses cultivars greffés sur des porte-greffes non drageonnants. La recommandation s'applique au marché des arbres d'ornement.
 <p>Acer negundo L. Érable negundo</p>	La présence de l'espèce sous forme de populations importantes entraîne des modifications des communautés végétales présentes. L'espèce capte plus de lumière que le Saule au détriment des plantes indigènes qui se trouve au-dessous.	Favoriser l'utilisation de cultivars mâles. Ne pas utiliser ou prescrire à proximité (plusieurs centaines de mètres) de milieux humides ou de voies d'eau.
 <p>Amorpha fruticosa L. Faux-indigo</p>	Le long des cours d'eau, la Faux-indigo peut impacter négativement la biodiversité et les écosystèmes. L'arbuste présente également des propriétés allélopathiques.	Ne pas planter à proximité de voies d'eau, de milieux dunaires ou d'espaces naturels sensibles ou protégés.
 <p>Arundo donax L. Canne de Provence</p>	Arundo donax forme des populations denses très compétitives, notamment vis-à-vis des saules et des peupliers. Le long des berges de cours d'eau, sa présence peut perturber les milieux aquatiques. Arundo donax est particulièrement inflammable.	Ne pas planter en zones inondables et à proximité de voies d'eau. Dans les milieux de plantation, utiliser des barrières physiques permettant de circonscrire le développement de la plante. Lors de travaux du sol, s'assurer de l'absence de fragments de la plante.

Noms scientifique et vernaculaire	Impacts négatifs	Recommandation d'utilisation
 <p>Buddleja davidii Franch. Buddléia de David, Arbre aux papillons</p>	<p>Le buddléia est une espèce compétitive pour la colonisation de nouveaux milieux : sa présence peut s'avérer problématique dans certaines situations telles qu'aux abords des voies ferrées. Buddleja davidii pourrait affecter la trajectoire d'évolution de certains écosystèmes.</p>	<p>Favoriser la production de cultivars et d'hybrides stériles ou à moindre production de graines. Ne pas utiliser ou prescrire dans des milieux non entretenus, à proximité de zones naturelles vulnérables à l'envahissement et d'axes de transport. Couper les inflorescences fanées.</p>
 <p>Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus Griffe de sorcière</p>	<p>Formation de tapis denses qui concurrencent directement la flore indigène, dont certaines espèces endémiques, et diminuent l'abondance de l'entomofaune. Diminution du pH des sols qui affecte la fertilité des sols.</p>	<p>Ne pas utiliser, prescrire ou vendre dans les milieux insulaires et à moins de 20 km du littoral</p>
 <p>Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br Griffe de sorcière (1)</p>		
 <p>Laurus Nobilis L. Laurier sauce</p>	<p>Tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée.</p>	<p>Ne pas planter en milieu naturel, ne pas exporter à l'étranger. Invasif également en milieu fortement anthropisé.</p>
 <p>Phyla nodiflora var. canescens (L.) Greene Phyla</p>	<p>Il entre en compétition avec les autres espèces des prairies humides et peut assez fortement modifier le cortège spécifique du milieu. L'espèce n'étant pas consommée par le bétail, elle diminue la valeur fourragère et pastorale des prairies colonisées (Fried, 2012).</p>	<p>Plantation à proscrire dans toutes les zones à proximité des pâturages sur prairies inondables en sol salé. Plantation à éviter dans toutes les zones inondables (cours d'eau et leurs abords) qui pourraient communiquer avec des prairies salées inondables.</p>
 <p>Prunus laurocerasus L. Laurier-cerise</p>	<p>Il peut localement envahir les sous-bois réduisant la lumière pour la végétation présente au sol, réduisant la diversité spécifique du milieu. Il émet également des substances allélopathiques. L'ensemble de la plante contient des substances toxiques, à l'exception de la pulpe du fruit.</p>	<p>Ne pas utiliser ou prescrire à proximité des milieux où l'espèce est susceptible de se propager (forêt acidophiles).</p>

Noms scientifique et vernaculaire	Impacts négatifs	Recommandation d'utilisation
 <p>Rhododendron ponticum L. Rhododendron pontique</p>	<p>Les populations denses excluent toute autre présence de végétaux, dont dans de rares situations des espèces endémiques. Le fonctionnement des écosystèmes peut également être perturbé. Il est également un hôte du champignon <i>Phytophthora ramorum</i>.</p>	<p>Ne pas utiliser ou prescrire <i>R. ponticum</i> à proximité (une centaine de mètres) des habitats vulnérables (forêts sur sols acides) où il pourrait devenir envahissant. Cette restriction d'utilisation s'applique en Bretagne ainsi que Manche et Calvados</p>
 <p>Rhus typhina L. Sumac de Virginie</p>	<p>En formant des populations importantes, il réduit la luminosité au sol pour les espèces qui s'y trouvent. Il émet également des substances allélopathiques. Il modifie le pH des sols et en tant qu'espèce précoce des successions influence sur la trajectoire d'évolution des écosystèmes.</p>	<p>Favoriser l'utilisation et la prescription de cultivars moins drageonnants. Ne pas utiliser ou prescrire à proximité des milieux d'intérêt (hêtraies acidophiles). Favoriser l'utilisation de barrières physiques limitant les possibilités de drageonnement.</p>
 <p>Rosa rugosa Thunb. Rosier rugueux</p>	<p>Le développement de populations denses se fait au détriment d'autres espèces, les milieux côtiers pouvant abriter une flore spécifique. L'arrivée de <i>Rosa rugosa</i> dans un milieu ouvert modifie la trajectoire d'évolution de l'écosystème vers des structures végétales arbustives et arborées.</p>	<p>Ne pas utiliser ou prescrire <i>Rosa rugosa</i> à moins de 10 km du littoral des départements suivants : Nord, Pas-de-Calais, Seine-Maritime, Calvados et Manche.</p>
 <p>Symphyotrichum laeve (L.) A. Löve & D. Löve Aster lisse</p>	<p>Ils peuvent former des populations denses excluant la flore présente. La capacité d'intrusion dans des milieux naturels bien établis est plus difficile et fonction des espèces d'Asters.</p>	<p>Favoriser des cultivars et des variétés non drageonnants. Ne pas planter dans un jardin en zone alluviale ou à proximité d'un cours d'eau.</p>
 <p>Symphyotrichum novi-belgii (L.) G.L. Nesom Aster de la Nouvelle-Belgique</p>		

ANNEXE 4 : CHANGEMENT DE DESTINATION

Les fiches ci-après présentent les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

LOCALISATION (lieu-dit)

La Maison Neuve

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZA 60

Emprise au sol du bâtiment identifié : 122 m²

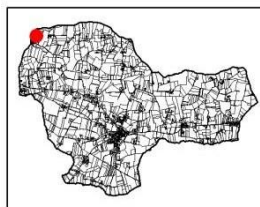
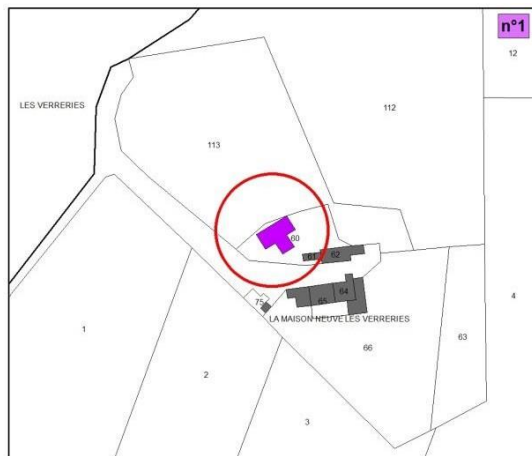
ACTIVITES AGRICOLES

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m

Bâtiment à proximité immédiate d'habitations de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
- Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Le Milieu Coudreau

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZB 64

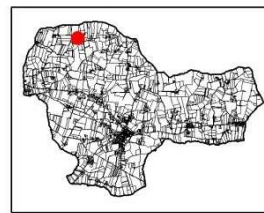
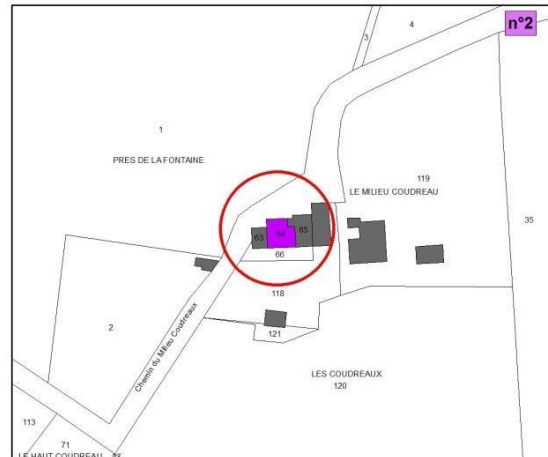
Emprise au sol du bâtiment identifié : 112 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m

Bâtiment à proximité immédiate d'habitations de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres, toiture en ardoise
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
- Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Le Verger

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : YC 61

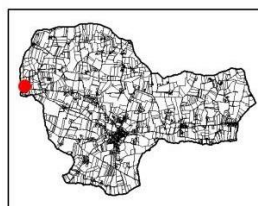
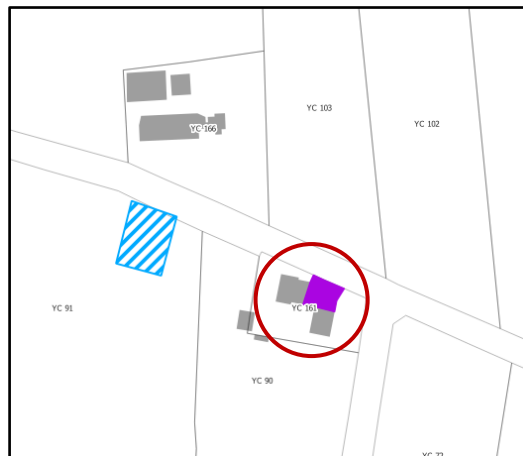
Emprise au sol du bâtiment identifié : 195 m²

ACTIVITES AGRICOLES

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m
 Bâtiment entouré d’autres bâtiments occupés par des tiers (activité et habitat)

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d’une toiture en ardoises
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d’un système d’assainissement
- Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Le Nizard / Beausoleil

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZD 128

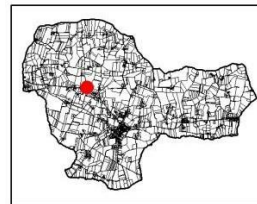
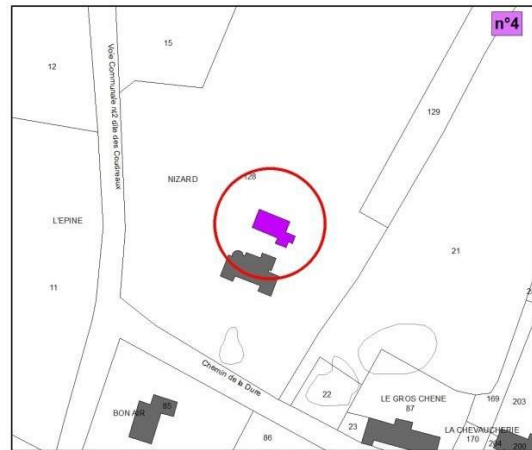
Emprise au sol du bâtiment identifié : 126 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m

Bâtiment à proximité immédiate d'habitation de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment :	Bâtiment en pierres
Etat du bâtiment :	Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
Desserte :	Niveau de sécurité satisfaisant
Eau potable :	Raccordement possible
Eaux usées :	Réalisation possible d'un système d'assainissement
Electricité :	Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

La Verrerie

DONNEES GENERALES

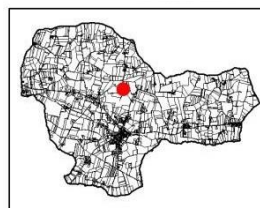
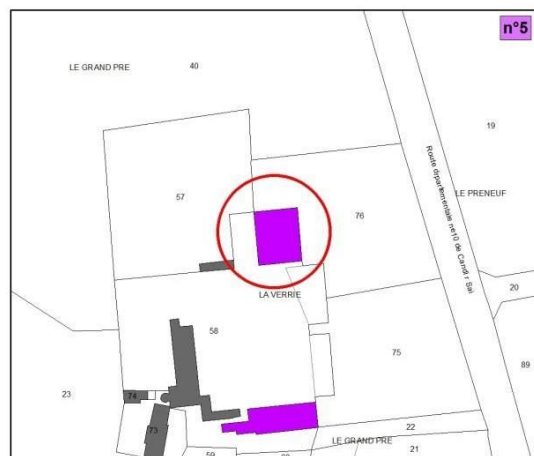
Référence cadastrale : ZH 58

Emprise au sol du bâtiment identifié : 225 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m
Bâtiment à proximité immédiate d'habitation de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en tuiles
Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
Eau potable : Raccordement possible
Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

La Verrerie

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZH 58

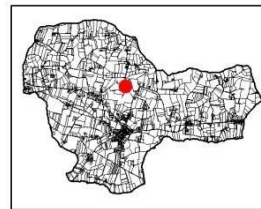
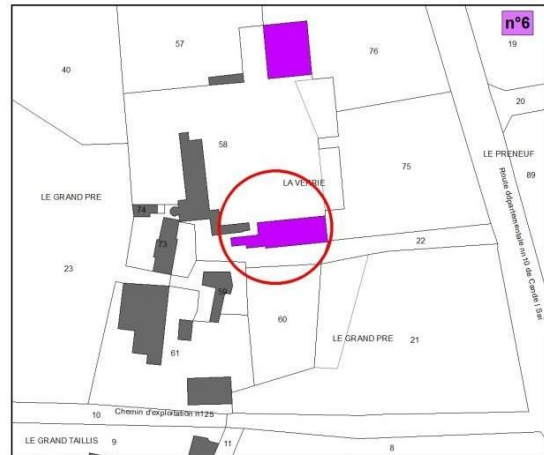
Emprise au sol du bâtiment identifié : 210 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m

Bâtiment à proximité immédiate d'habitation de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en tuiles
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
- Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

La Ganerie

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : YA 150

Emprise au sol du bâtiment identifié : 185 m²

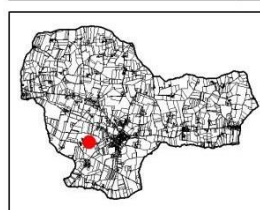
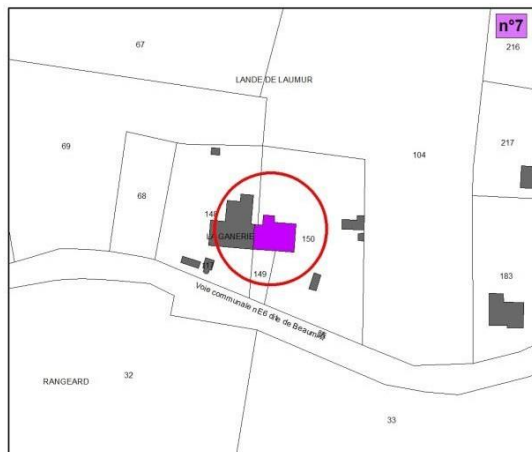
ACTIVITES AGRICOLES

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m

Bâtiment à proximité immédiate d'habitations de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
- Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

L'Avançon

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : D 406

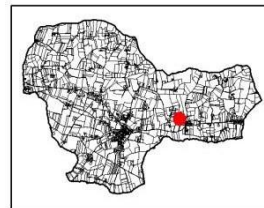
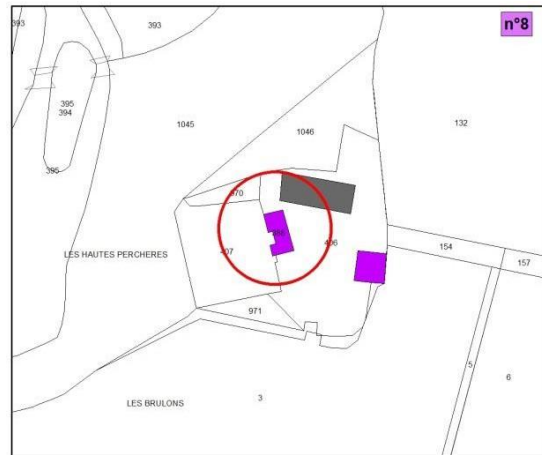
Emprise au sol du bâtiment identifié : 122 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m

Bâtiment à proximité immédiate d'habitation de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
- Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

L'Avançon

DONNEES GENERALES

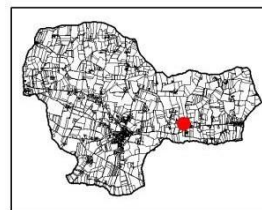
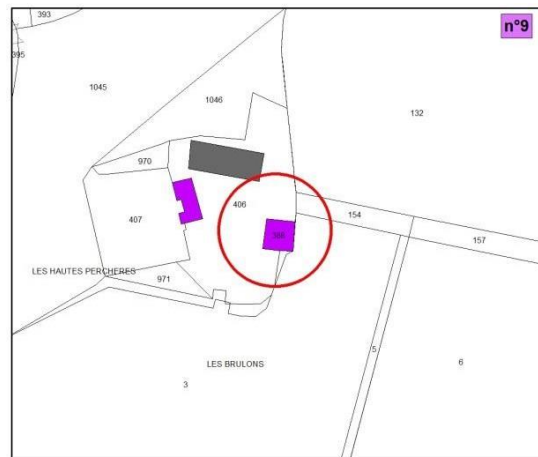
Référence cadastrale : D 406

Emprise au sol du bâtiment identifié : 137 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m
Bâtiment à proximité immédiate d'habitation de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
 Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
 Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
 Eau potable : Raccordement possible
 Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
 Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

La Mare Gruais

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZC 95

Emprise au sol du bâtiment identifié : 131 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Elevage de canards à 90 m

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres

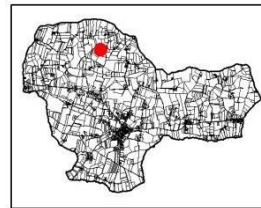
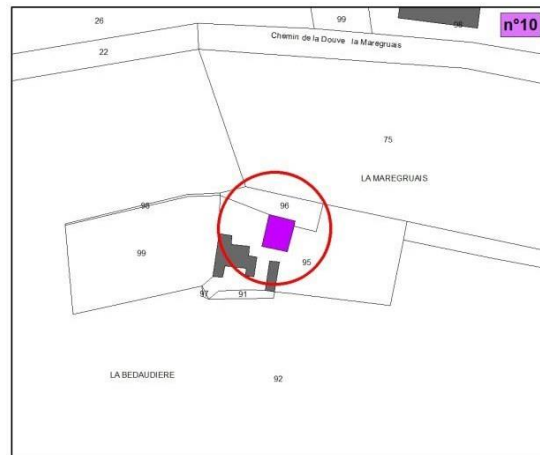
Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs
et d'une toiture en ardoises

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un
système d'assainissement

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Le Coudray

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZP 83

Emprise au sol du bâtiment identifié : 70 m²

ACTIVITES AGRICOLES

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m

Bâtiment à proximité immédiate d'habitations de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres

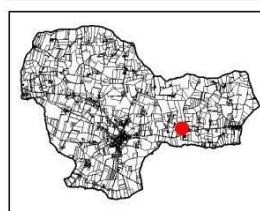
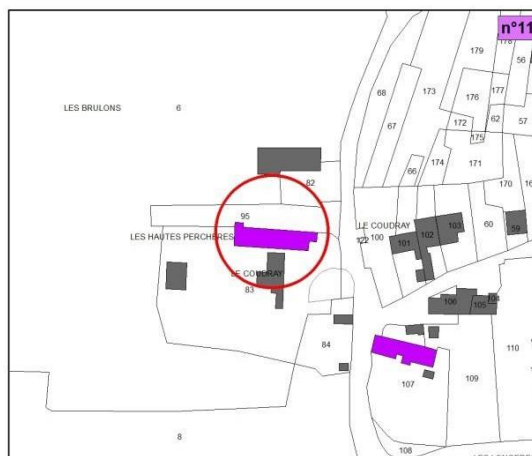
Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Le Coudray

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZR 107

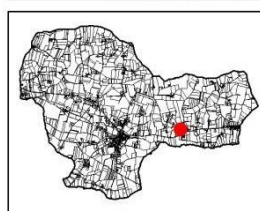
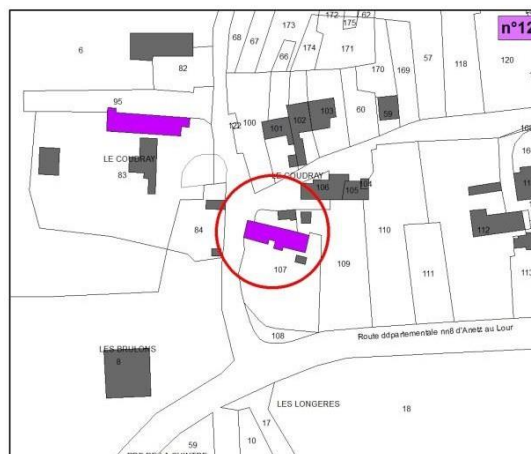
Emprise au sol du bâtiment identifié : 176 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m

Bâtiment à proximité immédiate d'habitations de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
- Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Le Coudray

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZR 119

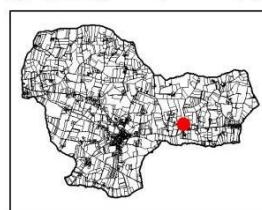
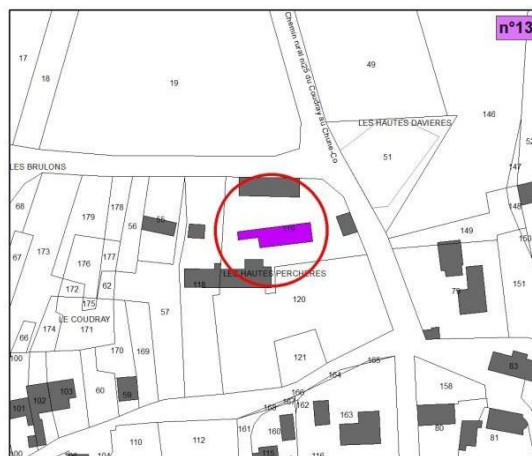
Emprise au sol du bâtiment identifié : 183 m²

ACTIVITES AGRICOLES

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m
 Bâtiment à proximité immédiate d'habitations de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
- Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Le Coudray

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZR 82

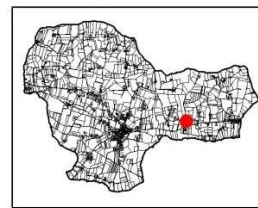
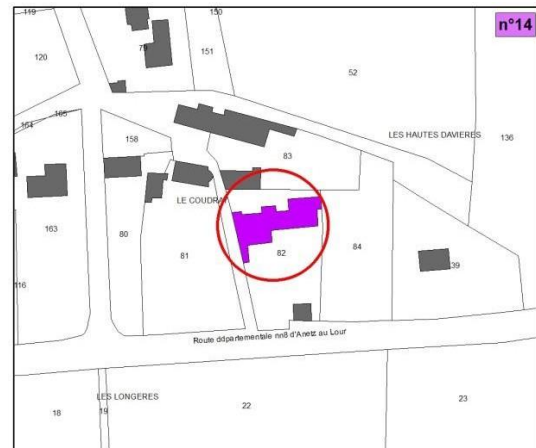
Emprise au sol du bâtiment identifié : 147 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m

Bâtiment à proximité immédiate d'habitations de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
- Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Les Hautes Chauvinières

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZM 112, ZM 111, ZM 81 et ZM 99

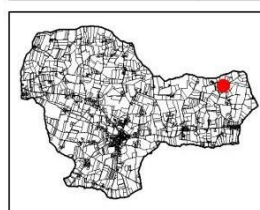
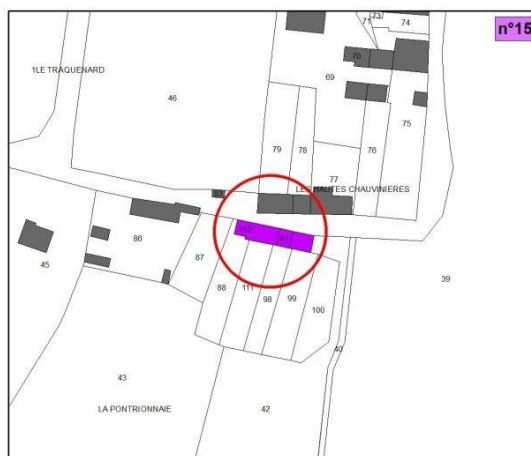
Emprise au sol du bâtiment identifié : 200 m²

ACTIVITES AGRICOLES

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m
Bâtiment à proximité immédiate d’habitations de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d’une toiture en ardoises
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d’un système d’assainissement
- Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Lasseron

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZO 143

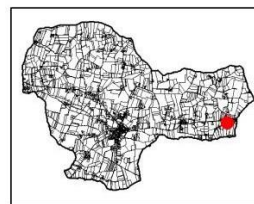
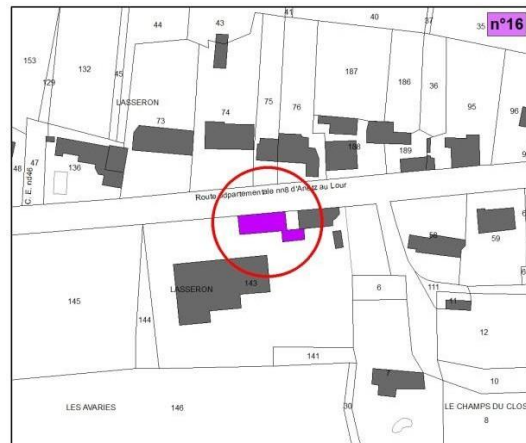
Emprise au sol du bâtiment identifié : 181 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m

Bâtiment à proximité immédiate d'habitations de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment :	Bâtiment en pierres
Etat du bâtiment :	Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
Desserte :	Niveau de sécurité satisfaisant
Eau potable :	Raccordement possible
Eaux usées :	Réalisation possible d'un système d'assainissement
Electricité :	Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Lasseron

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZN 99

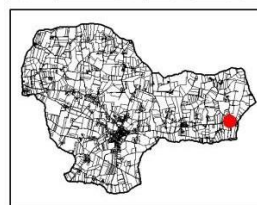
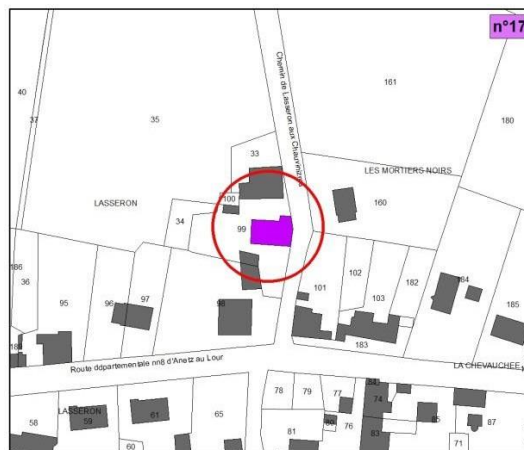
Emprise au sol du bâtiment identifié : 166 m²

ACTIVITES AGRICOLES

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m
 Bâtiment à proximité immédiate d'habitations de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
- Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Lasseron

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZO 98

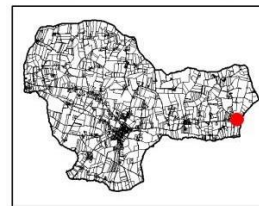
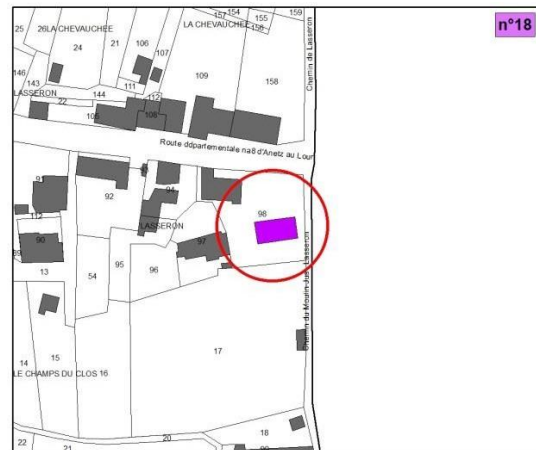
Emprise au sol du bâtiment identifié : 139 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m

Bâtiment à proximité immédiate d'habitations de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
- Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

La Sencie

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZX 149

Emprise au sol du bâtiment identifié : 290 m²

ACTIVITES AGRICOLES

Proximité d'une exploitation non pérenne

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres

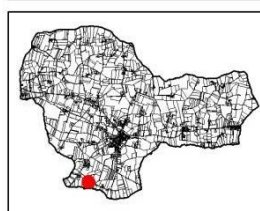
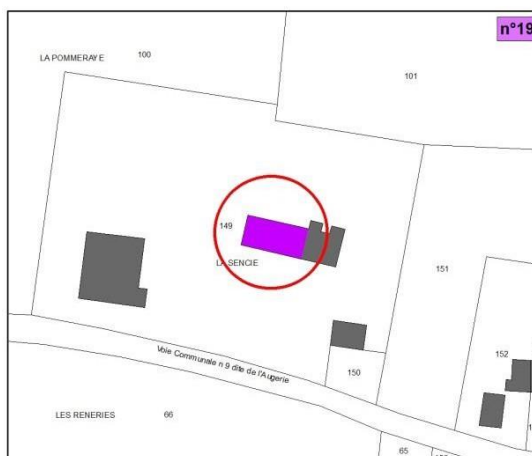
Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

L'Augerie

DONNEES GENERALES

Référence cadastrale : ZX 156

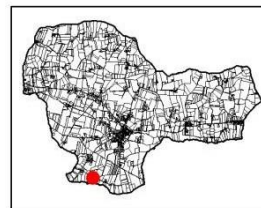
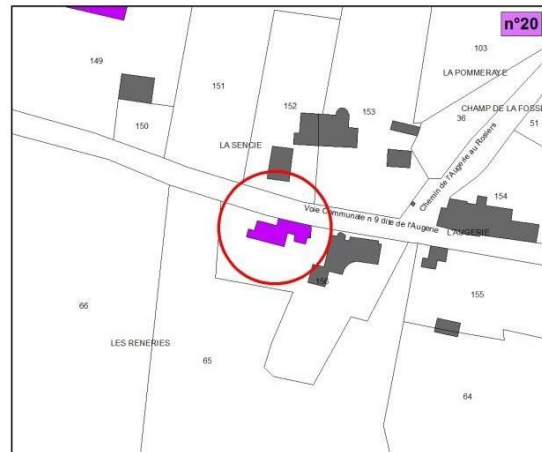
Emprise au sol du bâtiment identifié : 169 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m

Bâtiment à proximité immédiate d'habitations de tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

- Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
- Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
- Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
- Eau potable : Raccordement possible
- Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
- Electricité : Raccordement possible



ANNEXE 5 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A 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.

Limite d'imperméabilisation

L'imperméabilisation des sols sera limitée par l'application de coefficient d'imperméabilisation (Ci) maximum à respecter dans le cadre de tous nouveaux projets d'aménagements.

Ces coefficients d'imperméabilisation (Ci) ou seuil d'imperméabilisation sont appliqués par type de zone d'urbanisation identifié au Plan Local d'Urbanisme.

Zonage	Ci
A, Ab, A1, Nn, Nf, NI1, NI2, NI3	0.2
Ub, Ub1, Ah, 1AU, 2AU	0.55
UI, 1AUI	0.60
Ua, Ue, 2AUe	0.85

Choix de la solution à mettre en œuvre pour l'écrêtement des eaux

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

Les solutions proposées par le concepteur seront présentées au service gestionnaire de la commune pour validation. Pour les cas complexes, une réunion préparatoire avec le service gestionnaire est recommandée, afin d'examiner les contraintes locales. À titre d'information, différentes techniques alternatives sont admises (liste non exhaustive):

- à l'échelle de la construction : toiture terrasse végétalisée ;
- à l'échelle de la parcelle : bassin à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration ;
- à l'échelle des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses pavés ou à enrobés drainants, extensions latérales de la voirie (fossés, noues) ;
- à l'échelle d'un lotissement : bassin à ciel ouvert ou enterrés, noue puis évacuation du débit de fuite vers un exutoire de surface ou infiltration ;

- systèmes par infiltration : tranchées, puits...

Détermination de la surface imperméabilisée

La surface imperméabilisée utilisée pour le dimensionnement des ouvrages est les sommes des surfaces imperméabilisées pondérées par le coefficient d'imperméabilisation des matériaux employés.

Doivent rentrer dans ce calcul l'ensemble des surfaces de l'opération rendant imperméable le sol : voirie, parking, bâtiment, annexes...

Le volume des eaux ruisselées à stocker étant proportionnel à l'aspect imperméable de ces différentes surfaces, le pétitionnaire a tout intérêt à utiliser des matériaux et structures poreux ou drainants et à minimiser l'imperméabilisation des sols.

Les coefficients d'imperméabilisation à prendre en compte sont les suivants :

Type de revêtement	% d'imperméabilisation
Espace vert	0 %
Gravier, sable	20 %
Pavées type autobloquant (mise en œuvre sans joint de béton) Parking stabilisé	60 %
Parking (enrobée), allées béton ou pavés scellé, toiture, terrasse...	100 %

A noter que les surfaces d'infiltration ou celles dont les rejets ne seront pas réalisées au réseau ne seront pas comptabilisées afin d'inciter leur emploi.

De même que les espaces verts, dont l'étanchéité est négligeable, ne seront pas pris en compte.

Débits acceptés

Le débit de fuite sera de 3 l/s/ha de projet. Dans le cas de projet dont la surface est inférieure à 1ha, le débit de fuite sera de 3l/s.

Règles de conception des bassins de rétention

La solution « bassin de rétention » est la plus classique, cependant d'autres solutions ou techniques alternatives pourront être proposées par le pétitionnaire.

Dans le cas de bassins de rétention intégrés dans les espaces publique, les bassins de type « trou d'eau » seront proscrit. Ils seront intégrés passagèrement et intégrer aux lieux de vie des usagers.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompage.

Pour les programmes de construction d'ampleur, le concepteur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les petites entités.

La conception du bassin devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d'achèvement des travaux et lors des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques retenues par le pétitionnaire et mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Un dispositif de protection contre le colmatage sera aménagé pour les petits orifices, afin de limiter les risques d'obstruction.

Les ouvrages seront équipés d'une surverse fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par des apports pluviaux supérieurs à la période de retour de dimensionnement.

Cette surverse devra se faire préférentiellement par épandage diffus sur la parcelle, plutôt que de rejoindre le réseau public ou privé.

Les bassins implantés sous une voie devront respecter les prescriptions de résistance mécanique applicables à ces voiries.

Les volumes de rétention des eaux pluviales devront être clairement identifiés et distincts des volumes d'arrosage ou de réutilisation.

Il ne devra pas être aménagé de by-pass sur les bassins de rétention, sauf cas particuliers soumis à validation de la commune.

Toutes les mesures seront prises pour sécuriser l'accès à ces ouvrages.

Dimensionnement des ouvrages

La période de retour de protection retenue pour le dimensionnement des ouvrages de rétention est fixée à 10 ans.

Les volumes de stockage nécessaires seront calculés à l'aide de la méthode des pluies (cf. L'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations du 22 juin 1977).

Il devra être prévu les dispositions permettant la visite et le contrôle des ouvrages, lors des opérations de certification de leur conformité, puis en phase d'exploitation courante.

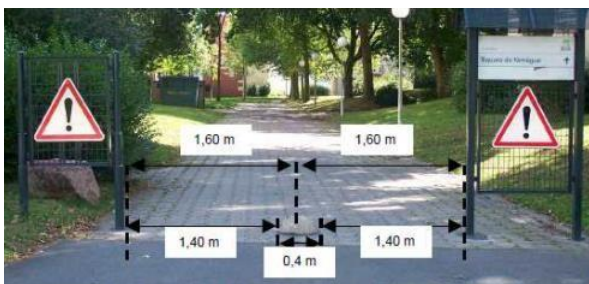
Les aménagements sont à la charge du propriétaire.

ANNEXE 6 : CARACTERISTIQUES DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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...)

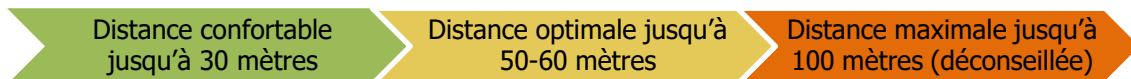


Ci-dessus : dispositif filtrant sur une voirie de largeur 5 m et plus

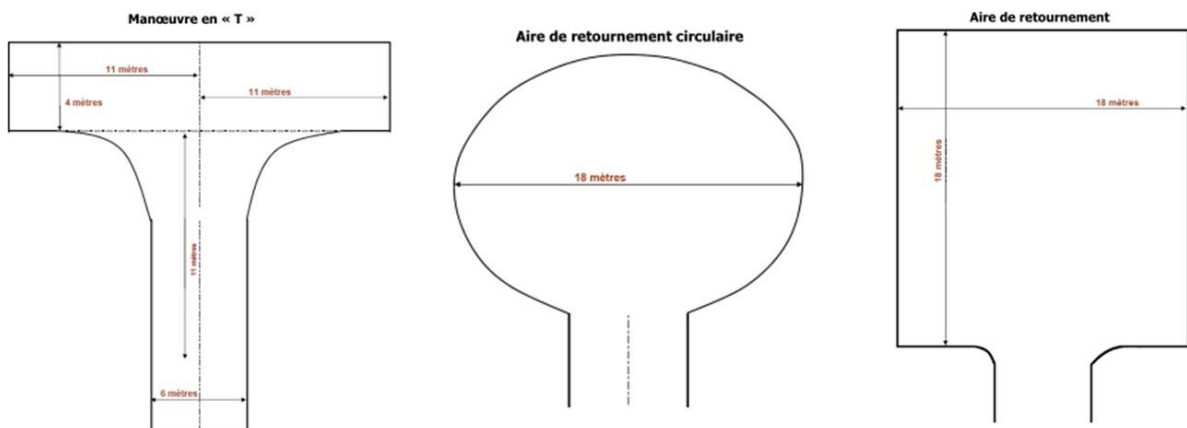
Ci-contre : dispositif filtrant sur une voirie de largeur 3,2 m

- 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 :

- soit une distance confortable jusqu'à 30 mètres
- soit une distance optimale jusqu'à 50-60 mètres
- soit une distance maximale jusqu'à 100 mètres (déconseillée)



- 3) **Une palette de retournement** présentant les caractéristiques suivantes :



A noter que cette solution est consommatrice d'espace.