



Sommaire

Dispositions générales.....	9	2.2.2 Les arbres « repères »	14
1. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....	9	2.2.3 Les haies	16
1.1 ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL	9	2.2.4 Les boisements.....	16
1.1.1 les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme.....	9	2.2.5 Ensemble patrimonial végétal (jardins patrimoniaux).....	17
1.1.2. Dispositions spécifiques aux routes départementales.....	9	2.2.6 Les cours d'eau.....	17
1.1.3. Application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme relatif à l'interdiction de construire le long des grands axes routiers ou Loi "Barnier"	10	2.2.7 Les zones humides	18
1.1.4. Les autres législations applicables.....	10	2.2.8 Les espaces cultivés en espace urbanisé.....	18
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES REPORTEES SUR LE PLAN DE ZONAGE	12	2.2.9 Le coefficient de surface perméable.....	19
2.1 Dispositions relatives à la loi littoral.....	12	2.2.10 Les mares protégées	21
Rappel.....	12	2.3. Patrimoine urbain et architectural.....	22
2.1.1 La bande littorale.....	12	2.3.1 Le patrimoine exceptionnel	22
2.1.2 Urbanisation dans les espaces proches du rivage.....	12	2.3.2 Le patrimoine remarquable	22
2.1.3 Préservation des espaces remarquables des communes littorales.....	12	2.3.3 Le patrimoine commun.....	23
2.1.4 Disposition applicables aux coupures d'urbanisation des communes littorales.....	12	2.3.4 Séquence urbaine.....	23
2.1.5 AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	13	2.3.5 Patrimoine de pays.....	24
2.2. Patrimoine naturel et paysager	14	2.4. Changement de destination.....	25
2.2.1 Les Espaces Boisés Classés	14	2.5 Plan des hauteurs.....	26
		2.6 Mixités sociale et fonctionnelle	30
		2.6.1 Servitude de mixité sociale	30
		2.6.2 Les linéaires commerciaux	30
		2.7 Obligations en matière de prévention des risques d'inondation	31
		2.7 Obligations en matière de prévention des risques de cavités souterraines	36

2.8 Périmètres particuliers	37	3.4.1 Modalités d'application des règles	44
2.8.1 Les Orientations d'Aménagements et de Programmation...	37	3.4.2 Stationnement automobile	44
2.8.2 Les emplacements réservés	37	3.4.3 Stationnement vélo	60
2.8.3 Les périmètres de prise en considération	37	3.5 Dispositions relatives aux lotissements	64
2.8.4 Les périmètres en attente de projet global d'aménagement	37	3.6. Réalisation d'ouvrages en surplomb du domaine public	64
2.8.5 Les voies et chemins protégés.....	37	3.7. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	64
2.8.6 Les jardins inconstructibles	37	3.8. Dispositions relatives au risque de mouvements de terrain par retrait-gonflement des sols argileux	64
2.8.7 Les zones urbanisées inconstructibles	38	3.9. Dispositions relatives aux zones traversées par la ligne ferroviaire.....	65
3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ECRITES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	39	3.10. Cas particuliers	66
3.1 destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	39	Règlement de zones	67
3.2 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39	LA ZONE Ua	67
3.2.1 Caractéristiques architecturales des constructions	39	1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	68
3.2.2 Traitement des clôtures	40	2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	70
3.3 desserte des constructions par les équipements et réseaux	40	2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition.....	70
3.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements	40	3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	71
3.3.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.....	41	3.1 Volumétrie et implantation des constructions	71
3.3.3 Desserte par les réseaux	42	3.1.1 Emprise au sol et volumétrie des constructions	71
3.4 règles en matière de stationnement	44	3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.....	72

3.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	74
3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	75
3.1.5. Hauteur maximale des constructions.....	75
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
3.2.1. Caractéristiques architecturales des constructions	75
3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES.....	80
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	81
3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres	81
LA ZONE Ub	82
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	83
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	85
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition	85
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	88
3.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	88
3.1.1 Emprise au sol et volumétrie des constructions	88
3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques	88

3.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	90
3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	91
3.1.5. Hauteur maximale des constructions	91
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	92
3.2.1. Caractéristiques architecturales des constructions	92
3.2.2. Traitement des clôtures	95
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	96
3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres.....	96
LA ZONE UE	97
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	98
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	100
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition.....	100
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	104
3.1 Volumétrie et implantation des constructions	104
3.1.1 Emprise au sol et volumétrie des constructions	104
3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques	104

3.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	104
3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	104
3.1.5. Hauteur maximale des constructions.....	104
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	105
3.2.1. Caractéristiques architecturales des constructions	105
3.2.2. Traitement des clôtures	105
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	106
3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres	106
3.4 Règles en matière de stationnement	106
LA ZONE Uh	107
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	108
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	108
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition	109
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	112
3.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	112
3.1.1 Emprise au sol et volumétrie des constructions	112

3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques	112
3.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	114
3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.....	115
3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	115
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	116
3.2.1. Caractéristiques architecturales des constructions	116
3.2.2. Traitement des clôtures	120
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	121
3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres.....	121
LA ZONE UL.....	122
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	123
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	124
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition.....	124
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	127
3.1 Volumétrie et implantation des constructions	127
3.1.1 emprise au sol et volumétrie des constructions	127

3.1.2 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques	127
3.1.3 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	127
3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	127
3.1.5. Hauteur maximale des constructions.....	127
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	128
3.2.1. Caractéristiques architecturales des constructions	128
3.2.2. Traitement des clôtures	128
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	128
3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres	128
LA ZONE 1AUa	129
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	130
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	131
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition	131
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	133
3.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	133
3.1.1 emprise au sol et volumétrie des constructions	133

3.1.2 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques	133
3.1.3 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	133
3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	133
3.1.5. Hauteur maximale des constructions	133
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	134
3.2.1. Caractéristiques architecturales des constructions	134
3.2.2. Traitement des clôtures	136
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	137
3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres.....	137
LA ZONE 2AU	138
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	139
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	140
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition.....	140
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	142
3.1 Volumétrie et implantation des constructions	142
3.1.1 Emprise au sol et volumétrie des constructions	142

3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques	142
3.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	142
3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	142
3.1.5. Hauteur maximale des constructions.....	142
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	143
3.2.1. Caractéristiques architecturales des constructions	143
3.2.2. Traitement des clôtures	144
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	144
3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres	144
LA ZONE A.....	146
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	147
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	147
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition	148
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	158
3.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	158
3.1.1 Emprise au sol et volumétrie des constructions	158

3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques	159
3.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	161
3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	162
3.1.5. Hauteur maximale des constructions	162
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	164
3.2.1. Caractéristiques architecturales des constructions	164
3.2.2. Traitement des clôtures	167
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	168
3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres.....	168
LA ZONE Ap	169
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	170
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	171
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition.....	171
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	175
3.1 Volumétrie et implantation des constructions	175
3.1.1 emprise au sol et volumétrie des constructions	175

3.1.2 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques	175
3.1.3 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	176
3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	178
3.1.5. Hauteur maximale des constructions.....	178
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	179
3.2.1. Caractéristiques architecturales des constructions	179
3.2.2. Traitement des clôtures	182
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	182
3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres	182
LA ZONE N	183
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	184
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	185
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition	185
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	191
3.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	191
3.1.1 emprise au sol et volumétrie des constructions	191

3.1.2 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques	191
3.1.3 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	194
3.1.5. Hauteur maximale des constructions	195
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	196
3.2.1. Caractéristiques architecturales des constructions	196
3.2.2. Traitement des clôtures	196
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	197
3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres.....	197
LA ZONE Np	198
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	199
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	200
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition.....	200
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	204
3.1 Volumétrie et implantation des constructions	204
3.1.1 emprise au sol et volumétrie des constructions	204
3.1.2 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques	204

3.1.3 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	206	3.2.2. Traitement des clôtures	212
3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	207	3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	212
3.1.5. Hauteur maximale des constructions.....	207	3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres.....	212
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	209	Lexique	213
3.2.1. Caractéristiques architecturales des constructions	209		

Dispositions générales

1. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

1.1 ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

1.1.1 LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) fixe les dispositions minimales applicables en matière d'urbanisme dans les communes ne disposant pas de document d'urbanisme. Certains articles du RNU sont dits d'ordre public puisqu'ils sont opposables même en présence du PLUi. Il s'agit de cinq articles du Code de l'urbanisme, à savoir :

- l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique :

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.

- l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques :

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.

- L'article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement :

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

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

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- l'article R.111-26 relatif aux préoccupations d'environnement :

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du Code de l'environnement.

- l'article R.111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains :

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.

1.1.2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Pour les routes départementales, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 3 (section comprise entre la Colleraye à Savenay, Campbon et Quilly)

Toute création d'accès est interdite.

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes et sections de routes départementales. Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Les marges de recul susmentionnées ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Les constructions devront alors respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité),
- aux constructions déjà implantées dans la marge de recul pour lesquelles les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

1.1.3. APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF A L'INTERDICTION DE CONSTRUIRE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS OU LOI "BARNIER"

Pour les routes nationales et départementales en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 165 (classée route express) ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des :
 - RN 171 (classée route à grande circulation) ;

- RD 100 (section classée route à grande circulation comprise entre la RN 171 et la limite communale de sud de Prinquiau),
- RD 101 (section classée route à grande circulation comprise entre l'intersection avec la RD 17 et la limite communale Est de Saint-Etienne de Montluc),
- RD 17 (section classée route à grande circulation comprise entre l'intersection avec la RD217 à Savenay et l'intersection avec la RD 101 à Saint-Etienne-de-Montluc).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme intercommunal peut fixer dans les règlements de zone des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Les études existantes sont contenues dans les annexes du PLUi.

Pour les routes nationales **en espaces urbanisés** des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **50 mètres** de part et d'autre de l'axe des RN 165 et 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 171.

1.1.4. LES AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES

Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLUi et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- le Code civil,
- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de la construction et de l'habitation,
- le Code de l'environnement,
- le Code forestier,
- le Code rural et de la pêche maritime,
- le Code de la santé publique,
- le Code du patrimoine,
- le Code de la voirie routière,
- le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), etc.

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES REPORTEES SUR LE PLAN DE ZONAGE

2.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA LOI LITTORAL

RAPPEL

Il est rappelé que les dispositions relatives à la loi littoral s'appliquent directement aux demandes d'autorisations d'urbanisme. La loi Littoral et le code de l'urbanisme précise les règles pour chaque type d'espace à savoir :

2.1.1 LA BANDE LITTORALE

La bande littorale constitue une bande des 100 mètres comptée à partir de la limite haute du rivage. Pour répondre à l'enjeu de préserver le rivage de la mer et les espaces qui le jouxtent le code de l'urbanisme y interdit les constructions et installations en dehors des espaces urbanisés excepté pour celles nécessaires à des services publics ou encore à des activités qui exigent la proximité immédiate de l'eau.

Pour rappel la notion d'espace urbanisé a été défini par la jurisprudence et est assimilé à une agglomération ou un village. Elle précise également que si celui-ci peut-être urbanisé, il ne doit pas entraîner une densification significative.

La bande des 100 mètres n'est pas représentée au règlement graphique, c'est au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme que sera appréciée la bande des 100 mètres.

2.1.2 URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Les Espaces Proches du rivage sont délimités selon plusieurs critères ; la distance entre le terrain et le rivage de la mer, l'existence ou non d'une co-visibilité entre le terrain et la mer, et les caractéristiques des terrains l'en séparant. Au sein de ces espaces, l'extension de l'urbanisation doit être limitée. Le Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire délimite ces espaces proches, les qualifie et

précise les capacités de développement et les restrictions éventuelles en fonction de la sensibilité de chaque espace identifié.

Les espaces proches du rivage sont repérés sur le plan de zonage intitulé "Application de la loi Littoral". Les règles qui s'y appliquent sont celles des zones A et N.

2.1.3 PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES DES COMMUNES LITTORALES

La protection des espaces naturels et agricoles, en sus du principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages et de la préservation des coupures d'urbanisation, est permise par l'identification et la préservation « d'espaces remarquables ».

Le code de l'urbanisme précise les caractéristiques de ces espaces et impose notamment la préservation des espaces terrestres, marins caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral nécessaire aux équilibres écologiques littoraux.

Toutefois, certains aménagements légers sont autorisés. Le code de l'urbanisme énumère la liste de ces aménagements autorisés, liste limitative.

Les espaces remarquables sont repérés sur le plan de zonage intitulé "Application de la loi Littoral". Les dispositions du code de l'urbanisme concernant les aménagements légers autorisés en espace remarquable s'appliquent sur ces espaces.

Les Espaces Boisés Significatifs (EBS) sont sous le régime de l'Espace Boisé Classé (EBC), en cohérence avec l'article L121-27 du code de l'urbanisme.

2.1.4 DISPOSITION APPLICABLES AUX COUPURES D'URBANISATION DES COMMUNES LITTORALES

Dans les coupures d'urbanisation repérées sur le plan de zonage intitulé "Application de la loi Littoral", sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces :

- La mise aux normes des constructions agricoles existantes et leur extension dans une limite de 30 m².
- les extensions des constructions existantes dans une limite de 30 m².
- Les structures légères et démontables d'intérêt collectif et d'accueil du public, et en lien avec des activités touristiques ou de loisirs de moins de 3 mois ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone, aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances, aux fouilles archéologiques, à la réalisation des mesures de compensation écologique dans le cadre de la conception ou la réalisation d'un projet ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;
- Les usages et affectations des sols liés à des programmes de restauration des milieux naturels visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème ;
- Le changement de destination uniquement pour de l'activité agricole ou des logements de fonction liés et nécessaires à l'activité agricole des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre du patrimoine rural en vertu de l'article R 151-35 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les espaces inclus dans la bande des 100 mètres de la loi littoral, les dispositions de la loi s'imposent.

2.1.5 AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des règles particulières sont prévues au code de l'urbanisme pour certains ouvrages et routes, notamment entre autres ceux :

- nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile ;

- ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ;
- destinés au traitement des eaux usées ;
- nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables dans certains secteurs sous conditions.

2.2. PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Préambule non réglementaire

Il est rappelé que l'arbre est un être vivant dont doivent être pris en compte les besoins actuels et futurs. Aussi les arbres doivent être protégés dans leur globalité à savoir leur système racinaire, leur collet, leur tronc et leurs branches. Il est notamment rappelé que le système racinaire d'un arbre est présent dans le 1^{er} mètre en profondeur. Le houppier est lui garant de la photosynthèse de l'arbre qui assure sa survie et son équilibre structurel.

2.2.1 LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer sont reportés sur le règlement graphique en application des dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation et 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 par le Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres (*voir lexique) dans tout espace boisé classé, identifié par le présent PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

En cas de destruction, abattages ou coupes compromettant la pérennité du boisement, des arbres devront être replantés en s'appuyant sur le « barème de valorisation des arbres », annexé au présent règlement, pour en déterminer les caractéristiques.

De plus, une étude phytosanitaire doit être fournie pour tout projet intéressant une parcelle concernée par un EBC. Toute intervention dans le domaine vital d'un arbre dans un EBC (soit égal au rayon du houppier avant élagage) sera écartée afin d'améliorer ses conditions de développement ou de limiter l'impact de l'intervention (tassement du sol). Il peut être recommandé d'établir une étude

phytosanitaire afin d'adapter tout projet de construction aux arbres identifiés dans les EBC.

2.2.2 LES ARBRES « REPERES »

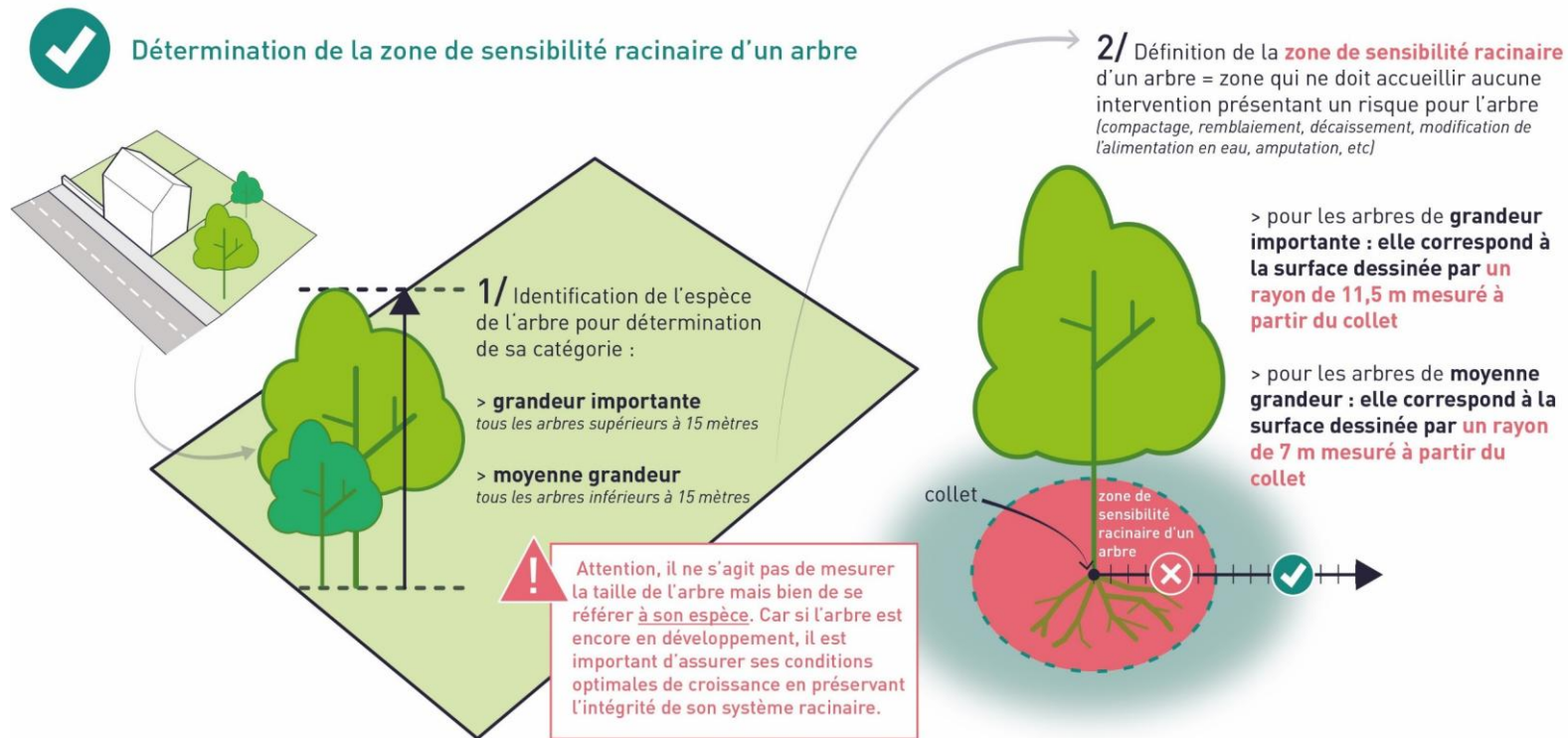
Les arbres à protéger sont reportés sur le règlement graphique en application des dispositions de l'article L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages (*voir lexique) sont soumis à **déclaration préalable** conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique et téléphonique.

Les arbres identifiés doivent être conservés et tout élagage radical ou autres interventions susceptibles de supprimer sa qualité paysagère, voire de compromettre sa survie est interdit, sauf nécessités justifiées pour des raisons sanitaires, de sécurité, ou de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Afin de préserver les conditions de développement et de vie de l'arbre, aucune implantation ne doit présenter de risques (compactage, remblaiement, décaissement, modification de l'alimentation en eau, amputation, etc.) dans la zone de sensibilité racinaire (voir schéma ci-dessous). À titre d'exemples, l'implantation d'une construction ou d'une annexe quelle que soit sa superficie est interdite, l'implantation d'une terrasse imperméable ou d'une piscine est interdite. En revanche, une terrasse sans fondation et perméable est autorisée, une liaison piéton/cycles dans un revêtement perméable est autorisée.

Cette zone de sensibilité racinaire est déterminée par la norme suivante :

- 11,5 m de rayon mesuré à partir du collet* pour les arbres dont la taille est supérieure à 15 mètres (ex chêne pédonculé, tilleul, platane, marronnier, aulne glutineux, châtaigner, charme, hêtre, cèdre, charme, cormier, érable plane, bouleau noir, frêne commun etc.).
- 7 m de rayon mesuré à partir du collet* pour les arbres dont la taille est inférieure à 15 mètres (sorbier, érable champêtre, pommier, sorbier des oiseleurs, sureau noir, noisetier, aubépine, etc.).



Il est rappelé que la hauteur est une caractéristique de l'espèce définie par la hauteur maximale potentiellement atteinte par l'arbre dans des conditions normales. Aussi, les hauteurs précisées ci-dessus correspondent aux hauteurs atteintes par les arbres à maturité et non au moment de l'instruction si celui-ci est encore un sujet en développement.

Ces distances sont impératives, mais peuvent être ajustées (réduites ou augmentées) au cas par cas, suivant les caractéristiques de l'arbre (essence, âge, vigueur...). Pour l'ajustement de ces distances une étude phytosanitaire par un professionnel qualifié devra être réalisée.

En cas de coupes ou de détérioration des arbres et/ou d'atteinte du système racinaire le « barème de valorisation des arbres », annexé au présent règlement, sera appliqué.

Les éléments techniques de la valeur intégral évaluée de l'arbre (VIE) et d'évaluation des dégâts causés à un arbre (BED) sont annexés au règlement écrit et basé sur les documents techniques du barème de l'arbre.

2.2.3 LES HAIES

Les haies protégées sont reportés sur le règlement graphique en application des dispositions de l'article L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier, supprimer les haies et alignements d'arbres identifiés sont soumis à **déclaration préalable** conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sureté du système électrique et téléphonique.

Dans tous les cas, les haies, les alignements d'arbres identifiés doivent être conservés :

- sauf nécessité d'abattage ou arrachage pour 1/ des raisons sanitaires, 2/ de sécurité, 3/ de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, 4/ de travaux indispensables à l'activité agricole comme l'accès aux parcelles sous réserve de justifier de sa nécessité et de son dimensionnement, 5/

pour des raisons d'accès aux parcelles sous réserve de justifications (impossibilité d'autres accès) et que soit mutualisé l'accès en cas de lots multiples.

- à l'exception de l'entretien courant (taille de formation, élagage, taille latérale, taille de sécurité - * voir lexique « élagage »),

- à l'exception de l'enlèvement des arbres dangereux, des arbres déracinés accidentellement et des bois morts.

Afin de préserver les conditions de développement et de vie de la haie, aucune implantation ne doit présenter de risques (compactage, remblaiement, décaissement, modification de l'alimentation en eau, amputation, etc.) dans la zone de sensibilité racinaire des arbres et arbustes (voir schéma ci-dessus). À titre d'exemples, l'implantation d'une construction ou d'une annexe quelle que soit sa superficie est interdite, l'implantation d'une terrasse imperméable ou d'une piscine est interdite. En revanche, une terrasse sans fondation et perméable est autorisée, une liaison piéton/cycles dans un revêtement perméable est autorisée.

Cette zone de sensibilité racinaire est déterminée par la norme suivante :

- 11,5 m de rayon mesuré à partir du collet* pour les arbres dont la taille est supérieure à 15 mètres (ex chêne pédonculé, tilleul, platane, marronnier, aulne glutineux, châtaigner, charme, hêtre, cèdre, harpe, cormier, érable plane, bouleau noir, frêne commun etc.).
- 7 m de rayon mesuré à partir du collet* pour les arbres dont la taille est inférieure à 15 mètres (sorbier, érable champêtre, pommier, sorbier des oiseleurs, sureau noir, noisetier, aubépine, etc.).

En cas d'arrachage, une haie devra être plantée en s'appuyant sur le « barème de valorisation des arbres », annexé au présent règlement, pour en déterminer les caractéristiques.

2.2.4 LES BOISEMENTS

Les boisements identifiés sont reportés sur le règlement graphique en application des dispositions de l'article L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier, supprimer les boisements identifiés sont soumis à **déclaration préalable** conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique et téléphonique.

La destruction des boisements identifiés à l'arrêt du PLUi le 25/03/2025, ne fait pas obstacle à la vocation boisée de la parcelle. Le cas échéant, la replantation en lieu et place ou la régénération naturelle doivent être privilégiées.

Afin de préserver les conditions de développement et de vie du bois, aucune implantation ne doit présenter de risques (compactage, remblaiement, décaissement, modification de l'alimentation en eau, amputation, etc.) dans la zone de sensibilité racinaire des arbres et arbustes (voir schéma ci-dessus).

Cette zone de sensibilité racinaire est déterminée par la norme suivante :

- Une mise à distance de 10 m mesurée à partir du collet* des arbres situés en limite du boisement.

Sont en revanche admis :

- les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces notamment les travaux et constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur,
- les constructions, installations et aménagements respectant la composition paysagère identifiée sont autorisés (préservation de la structure paysagère, des perspectives, préservation des sujets au plus grand développement...),
- les coupes* et abattages* d'arbres à condition qu'ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité de l'ensemble identifié et les travaux encadrés du maintien de la forêt.

En cas de destruction, abattages ou coupes compromettant la pérennité du boisement, des arbres devront être replantés en s'appuyant sur le « barème de valorisation des arbres », annexé au présent règlement, pour en déterminer les caractéristiques.

2.2.5 ENSEMBLE PATRIMONIAL VEGETAL (JARDINS PATRIMONIAUX)

Les espaces identifiés en tant qu'ensemble végétal patrimonial sont reportés sur le règlement graphique en application des dispositions de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les espaces identifiés en tant qu'ensemble végétal patrimonial doivent être conservés. Seuls les constructions, installations et aménagements respectant la composition paysagère identifiée sont autorisés (préservation des perspectives, préservation des éléments paysagers...). Les coupes, abattages et défrichements ne doivent pas compromettre l'existence, la pérennité et la qualité de l'ensemble identifié.

Pour les arbres de hautes tiges présents au sein de ces ensembles, il convient d'appliquer la règle relative aux arbres repères.

2.2.6 LES COURS D'EAU

Toutes les constructions, extensions, installations et tous les ouvrages sont interdits dans un périmètre de 10 mètres minimum de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

Dans le cas où cette bande de 10 mètres dispose de bâtis existants (hors annexes), le périmètre inconstructible est réduit à 8 mètres.

Règles alternatives :

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour :

- les constructions ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement de services fluviaux,
- les infrastructures et ouvrages de franchissement,
- les ouvrages hydrauliques,
- les ouvrages techniques qui ne peuvent être localisés ailleurs,

- les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé,
- les clôtures totalement perméables.

2.2.7 LES ZONES HUMIDES

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout remblaiement, affouillement ou exhaussement des sols susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, telles que reportées au plan de zonage, sont strictement interdits excepté pour les projets, aménagements faisant l'objet d'une procédure réglementaire (ICPE, IOTA, étude d'impact) engageant le pétitionnaire à compenser la zone humide telle que règlementée dans le règlement du SAGE Estuaire de la Loire.

Le pétitionnaire a la possibilité, s'il le souhaite, de réaliser une étude contradictoire, pour infirmer le caractère humide d'une zone identifiée au règlement graphique du PLUi ou affiner sa délimitation.

Les remblais, exhaussements et affouillements pourront toutefois être autorisés :

- Pour les programmes de restauration des milieux aquatiques visant la reconquête d'une fonctionnalité d'un écosystème aquatique ou humide et les ouvrages de prévention des inondations déclarés ou autorisés au titre de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement ;
- Pour l'entretien ou la réfection des accès sur les emprises existantes dans les secteurs de marais (chemins, voies et ouvrages de franchissement) ;
- Lorsqu'ils 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 ;
- Sous réserve que le projet s'inscrit dans le cadre d'un aménagement nécessaire au maintien ou au développement de la navigation fluviale, sur les cours d'eau

relevant du domaine public fluvial au sens de l'article L.2111-7 du Code général de la propriété des personnes, à la condition que le pétitionnaire démontre qu'une zone déjà aménagée ou artificialisée ne peut être, pour des motifs techniques, réutilisée pour réaliser cet aménagement

2.2.8 LES ESPACES CULTIVES EN ESPACE URBANISE

Les espaces cultivés en espace urbanisé identifiés sont reportés sur le règlement graphique en application des dispositions de l'article L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Ces terrains sont inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent, à l'exception des travaux et constructions légères destinés à leur gestion.

2.2.9 LE COEFFICIENT DE SURFACE PERMEABLE

Le Coefficient de Surface Perméable (CSP) représente la proportion de surfaces perméables sur un terrain par rapport à la surface totale. Il s'obtient par la préservation de la pleine terre (ex. sol végétalisé, boisement, pelouse, etc. dont le CSP = 1) et/ou la mise en place de revêtements plus ou moins perméables appelés éco-aménageables (ex. dalles enherbées, terrasse en bois ajouré, chemin stabilisé, etc.) et/ou encore la végétalisation de surfaces artificialisées (ex. : toits végétalisés, etc.). Tout projet de construction nouvelle ou d'extension située dans une zone où s'applique un coefficient de surface perméable doit répondre à la norme édictée.

La définition des normes applicables fait l'objet d'un règlement graphique spécifique, « Coefficient de Surface Perméable ».

Les surfaces éco-aménagées et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-contre.

Il se calcule de la manière suivante :

Coefficient de Surface Perméable d'une unité foncière = type de surface éco-aménageables / surface totale de l'unité foncière.

Dans le cas d'un projet qui dispose de plusieurs typologies de surfaces au regard du tableau ci-après, le CSP est calculé de la manière suivante :

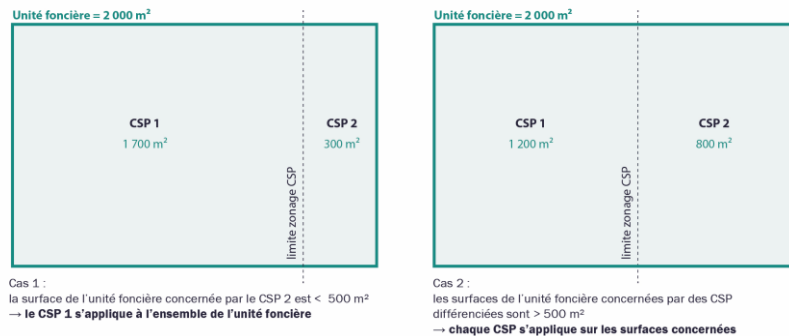
Coefficient de Surface Perméable d'une unité foncière = (type de surface éco-aménageables 1 + (type de surface éco-aménageables 2, etc.) / surface totale de l'unité foncière.

La part de pleine terre est incluse au CSP. Il ne s'agit pas d'un élément supplémentaire.

Type de surface éco-aménageable	Exemples	Pondération
1 - Surfaces imperméables	béton, bitume, pavés/dalles avec joints cimentés, etc.	0
2 – Béton perméable	Béton poreux, béton drainant, etc.	0,1
3 - Toitures végétalisées	Végétalisation des toitures extensives, semi-intensives ou intensives quel que soit l'épaisseur du substrat	0,2
4 - Surfaces perméables non végétalisées	pavage/dalle avec joints sablés, stabilisés, gravillons, terrasse en bois ajouré, etc.	0,3
5 - Surfaces perméables végétalisées ou Surfaces végétalisées hors sol (20 – 80 cm)	Pavage/dalle avec joints végétalisés Espaces verts sur des dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale située entre 20 et 80 cm	0,5
6 - Surfaces végétalisées hors sol (> 80 cm)	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm	0,7
7 - Surfaces végétalisées en lien avec le sol	Espaces verts de pleine terre en relation directe avec les strates du sol naturel	1

Dispositions particulières

- Le Coefficient de Surface Perméable ne s'applique pas aux extensions de moins de 20 m², aux surélévations et aux réhabilitations des constructions existantes.
- Le Coefficient de Surface Perméable ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m².
- Dans le cas où le projet est concerné par un ou plusieurs CSP et qu'au moins une des parties de foncier est inférieure à 500 m², le coefficient du foncier le plus important en m² s'applique à toute l'unité foncière (par exemple en cas de divisions foncières concernées par plusieurs zones ou lors de créations d'annexes en fond de parcelle). À contrario, si deux parties de foncier ou plus sont chacune supérieures à 500 m², le CSP correspondant s'appliquera à chaque partie.



- Dans le cas où le projet est situé dans un périmètre délimité par une Orientation d'Aménagement ou de Programmation ou dans le cadre d'une opération d'ensemble, le Coefficient de Surface Perméable peut s'appliquer à l'échelle du périmètre du projet.

- Le Coefficient de Surface Perméable ne s'applique pas aux projets situés en zones Ua dont la totalité de l'unité foncière avant aménagement est recouverte d'un revêtement imperméable (parking, bâti, etc.).

- Dans les cas où la parcelle ou l'unité foncière est imperméabilisée à plus de 80%, le Coefficient de Surface Perméable peut être abaissé à 0,30 dont 40% de pleine terre.

- Dans le cas de projets d'extensions de constructions existantes, d'annexes et de démolition-reconstruction qui s'implantent sur une unité foncière qui ne respecteraient pas avant projet le coefficient de surface perméable fixé par le PLUi, le projet peut être accepté s'il n'aggrave pas la situation existante. Dans ce cas, les nouvelles surfaces imperméabilisées devront être compensées sur la même unité foncière en s'appuyant sur la même grille de pondération du coefficient de surface perméable. À titre d'exemple, un projet d'extension de maison d'habitation de 20 m², entraînant la disparition de 20 m² de surfaces perméables, devra retrouver l'équivalent de 20 m² de surfaces perméables (renaturation d'espaces bitumés par exemple, accès en bitume remplacé par du gravillon, etc.).

Pour connaître les CSP applicables à chaque zone : voir zonage

	Unité foncière inf. à 500 m ²		Unité foncière sup. à 500 m ²	
	CSP	dont PT	CSP	dont PT
Zonage 1.1	0,30	/	0,30	20%
Zonage 1.2	0,30	30%	0,30	40%
Zonage 1.3	0,55	/	0,55	20%
Zonage 2.1	0,40	40%	0,40	50%
Zonage 2.2	0,40	50%	0,40	60%
Zonage 2.3	0,65	40%	0,65	50%
Zonage 3.1	0,50	60%	0,50	70%
Zonage 3.2	0,50	70%	0,50	80%
Zonage 3.3	0,65	60%	0,65	70%

Tableau du Coefficient de Surface Perméable applicable par zonage

2.2.10 LES MARES PROTEGEES

Les mares existantes identifiées au règlement graphique doivent être préservées au titre de leur richesse écologique et de leur fonctionnalité hydraulique.

Toutes construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication...), doivent être éloignées d'au moins 3 mètres des rives des mares, sauf impossibilités technique et fonctionnelle qui ne permettent pas la préservation de la mare existante. Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, la mise en valeur et la restauration des mares sont autorisés.

2.3. PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

2.3.1 LE PATRIMOINE EXCEPTIONNEL

Le patrimoine exceptionnel regroupe des châteaux, abbayes, églises, etc., ne faisant pas l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques.

Sont interdites :

- la démolition de tout ou partie des bâtiments à l'exception des volumes qui ne sont pas d'origine et qui dénaturent l'édifice,
- toute intervention de type surélévation, extension, modification de toiture, modification de façade, hormis pour les menuiseries. Il convient, dans ce cas, de respecter les dimensions, les épaisseurs et les dessins des menuiseries existantes et/ou d'origines ainsi que les matériaux d'origine.

Seules les modifications de couleur des éléments ponctuels (ex : ferronnerie) peuvent être réalisées sur les bâtiments.

Tout projet d'évolution des sites (nouvelles constructions, annexes, aménagements) doit s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement et l'organisation du bâti présent au sein du site patrimonial exceptionnel en respectant :

- la composition de l'ensemble patrimonial (cour, allée plantée, murs d'enceinte, arbres de hautes tiges, pavillons d'entrée, annexes anciennes, etc.)
- les vues sur les éléments bâtis ou paysagers qui constituent le patrimoine du site,
- un traitement soigné en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal et/ou ses annexes anciennes (matériaux, forme des toitures, volumétries, etc.).
- un traitement paysager qualitatif assurant l'insertion du nouveau projet.

La composition paysagère du site doit être préservée si celle-ci fait l'objet d'une identification dans la fiche correspondante au site (préservation des perspectives, préservation des éléments paysagers...). Les coupes, abattages et défrichements ne doivent pas compromettre l'existence, la pérennité et la qualité de l'ensemble

identifié. Pour les arbres de hautes tiges présents au sein de ces ensembles, il convient d'appliquer la règle relative aux arbres repères (voir dispositions afférentes au patrimoine naturel et paysager).

2.3.2 LE PATRIMOINE REMARQUABLE

Le patrimoine remarquable regroupe des bâtis dont l'architecture ou le témoignage historique est structurant pour le territoire. On peut y retrouver des maisons bourgeoises ou hôtels particuliers, des édifices industriels, de grandes propriétés agricoles, etc.

La démolition de tout ou partie des bâtiments identifiés en tant que patrimoine remarquable est interdite à l'exception des volumes qui ne sont pas d'origine ou qui dénaturent la construction.

Tous les travaux et évolutions exécutés sur un bâti identifié en tant que patrimoine remarquable doivent s'inscrire dans un objectif de valorisation du bâti et garantir la non dénaturation de l'état patrimonial du bâti. Les interventions devront utiliser les techniques de mise en œuvre traditionnelle et des matériaux qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques qui constituent son intérêt culturel, historique ou architectural.

À ce titre, les travaux devront respecter les prescriptions suivantes :

- La création de nouveaux percements et/ou la modification de percements existants sur les façades et toitures visibles depuis l'espace public sont strictement interdites. Pour les façades et toitures non visibles depuis l'espace public, la modification de percements existant et/ou la création de nouveaux percements sont autorisées sous réserve de respecter la composition existante des façades et des toitures (ordonnancement, alignement des menuiserie, symétrie, etc.).
- Les surélévations sont interdites.
- Les extensions et annexes sont interdites si elles sont visibles depuis l'espace public. Les extensions non visibles depuis l'espace public sont autorisées sous réserve de respecter la composition existante du bâti (ordonnancement des façades, composition urbaine, alignement des

menuiserie, symétrie, etc.). Il sera attendu un traitement des façades et des toitures en cohérence avec le caractère patrimonial du bâti existant.

- Les clôtures lorsqu'elles participent à la qualité du patrimoine doivent être conservées (clôture en ferronnerie, murets en pierre, décor en brique, etc.).
- Le patrimoine végétal (arbres, mail planté, plantes grimpantes, etc.) doit être conservé excepté pour des raisons sanitaires et de sécurité.

Les éléments suivants qui composent l'architecture du bâti doivent être conservés :

- Volets et persiennes,
- L'ensemble des décors et modénatures (frises, encadrements de fenêtres, lambrequins, corniches, sous-bassements, appuis de fenêtres, les linteaux, etc.),
- Les souches de cheminées,
- Les balcons,
- Les ferronneries,
- Les lucarnes,
- Les menuiseries anciennes.

Les fiches d'identification du patrimoine (**voir annexes du PLUi**) présentent les éléments constitutifs de l'intérêt patrimonial de chaque bâti.

2.3.3 LE PATRIMOINE COMMUN

Le patrimoine commun regroupe des bâtis présentant une architecture ancienne, qualitative, mais plus modeste. On peut y retrouver des corps de ferme, des maisons de bourg, de hameaux.

La démolition de tout ou partie des bâtiments identifiés en tant que patrimoine commun est interdite, excepté pour les volumes qui ne sont pas d'origine et qui dénaturent la construction.

Les fiches d'identification du patrimoine (**voir annexes du PLUi**) présentent les éléments constitutifs de l'intérêt patrimonial de chaque bâti.

Les travaux et évolutions exécutés sur un bâti identifié en tant que patrimoine commun devront respecter les prescriptions suivantes :

- La création de nouveaux percements et/ou la modification de percements existant sur les façades et toitures sont autorisées sous réserve de respecter la composition existante des façades et des toitures (ordonnancement, alignement des menuiserie, symétrie, etc.).
- Les surélévations sont autorisées sous réserve de respecter l'ordonnancement et la composition du bâti existant. En fonction du contexte, la surélévation pourra être limitée pour assurer une insertion urbaine cohérente.
- Les extensions sont autorisées, toutefois lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public elles devront s'harmoniser avec la composition existante du bâti (ordonnancement des façades, composition urbaine, alignement des menuiserie, symétrie, choix des matériaux, etc.).
- Les coffrets des volets roulants apparents sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.
- Les clôtures lorsqu'elles participent à la qualité du patrimoine doivent être conservés (clôture en ferronnerie, murets en pierre, décor en brique, etc.).
- Le patrimoine végétal (arbres, mail planté, plantes grimpantes) doit être conservé excepté pour des raisons sanitaires et de sécurité.

L'ensemble des décors et modénatures (frises, encadrements de fenêtres, lambrequins, corniches, sous-bassements, appuis de fenêtres, les linteaux, etc.), qui composent l'architecture du bâti doit être conservé.

Les souches de cheminées, les balcons et les lucarnes, s'ils ont été identifiés en tant qu'élément d'intérêt dans la fiche du bâti et sous réserve d'un bon état structurel, doivent être préservés mais peuvent faire l'objet de modifications.

2.3.4 SEQUENCE URBAINE

Une attention particulière sera portée aux séquences urbaines. Les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent sur l'ensemble des bâtis localisés au sein de la séquence urbaine.

Les séquences urbaines, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, constituent des ensembles d'édifices urbains pouvant réunir des constructions de même époque et de même style, ou mélanger des architectures anciennes différentes.

Pour toutes les parties visibles depuis l'espace public, les caractéristiques originelles de chaque édifice doivent être préservées dans le respect de leur époque et de leur écriture architecturale, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les projets devront notamment préserver :

- Les principes d'implantation en alignement ou en retrait,
- Les volumétries, toitures et lucarnes,
- La composition, l'ordonnancement et l'ornementation de la façade : proportion, rythme et alignement des ouvertures, harmonie des niveaux (ligne des bandeaux, balcons et/ou éléments de ferronnerie, ...), éléments de modénature,
- Les matériaux, leur mise en œuvre et les teintes.

Pour les extensions, il doit être privilégié les extensions non visibles depuis l'espace public.

2.3.5 PATRIMOINE DE PAYS

Les patrimoines de pays sont classés en patrimoine commun au règlement graphique et sont identifiés en tant que patrimoine de pays au sein des fiches patrimoine. Ils doivent être conservés (lavoirs, fours à pain, calvaires, etc.). Une modification partielle peut être admise dès lors que leur état global et l'aspect visuel ne sont pas compromis par les travaux envisagés.

En cas de restauration, il convient de respecter les caractéristiques originelles de l'élément identifié : matériaux, méthode de construction, etc.

2.3.6 LES MURS, MURETS

Les murs et murets de clôture en maçonnerie traditionnelle (moellons de pierre, pierre sèche, en brique, etc.) doivent être conservés. Toute démolition, totale ou partielle d'un mur ou muret est interdite à l'exception :

- des éléments ajoutés à posteriori, sans intérêt patrimonial et sans rapport avec la qualité du mur ou muret d'origine ;
- dans le cas de création d'un accès s'il est dûment justifié, que celui-ci n'est pas possible ailleurs, et dans les conditions de modifications définies ci-après ;
- dans le cas d'une construction nouvelle qui se substitue au mur ou muret, et qui permet de garantir la continuité d'implantation existante ;
- dans le cas d'une opération située dans un périmètre d'OAP identifié au règlement graphique.

Toutefois, la conservation du mur ou muret peut être exigée en cas d'intérêt patrimonial particulier ou des dispositions particulières peuvent être imposées pour favoriser son maintien (déplacement de l'accès, implantation en retrait pour favoriser la conservation du mur/muret, etc.).

Toute intervention modifiant l'aspect du mur/muret est interdite exceptées les modifications ci-après :

- les ouvertures, uniquement ponctuelles et seulement dans le cas d'une création d'accès à une parcelle si le terrain ne possède pas un autre accès existant et qu'il est démontré l'impossibilité de localiser l'accès ailleurs. Dans ce cas, les nouvelles ouvertures sont limitées à :

> 1,40 m de large maximum pour un accès piéton,

> 3,00 de large maximum en cas d'élargissement ou de création pour un accès véhicule motorisé. Une largeur supérieure pourra être autorisée s'il est démontré l'impossibilité de giration pour un véhicule. En cas de division parcellaire, un seul accès est autorisé afin de garantir la pérennité du mur.

- les piédroits (jambages) d'une ouverture nouvelle créée doivent faire l'objet d'un traitement soigné et correspondre aux modes constructifs traditionnels de la maçonnerie.

- les nouveaux percements pour accès s'ils sont fermés doivent être traités par un portail d'une hauteur cohérente avec celle du mur/muret et constitué de matériaux de qualité de types ferronnerie, bois, etc.

Dans le cas où un mur en maçonnerie traditionnelle (moellons de pierre, pierre sèche, en brique, etc.) est prolongé, réhabilité ou qu'un percement est comblé, les travaux devront respecter les modes constructifs traditionnels et les matériaux d'origine du mur/muret.

2.4. CHANGEMENT DE DESTINATION

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces bâtiments ont été repérés individuellement au règlement graphique sous la mention "Changement de destination ". Ils font également l'objet de fiches annexées au PLUi. Ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers :

- Du logement,
- Des installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- La restauration,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les autres hébergements touristiques sous réserve qu'il s'agisse d'un prolongement de l'acte de production agricole, notamment pour les campings à la ferme.

Les constructions existantes identifiées comme pouvant changer de destination :

- ne peuvent être inférieures à 35 m² d'emprise au sol,

- doivent être dans un bon état général au sens du lexique « construction existante » du présent règlement écrit.
- présentent des qualités patrimoniales caractéristiques des spécificités locales du territoire identifiables à travers : l'emploi de matériaux et techniques traditionnels tels que la pierre et l'ardoise notamment.

La démolition des bâtis identifiés est interdite à l'exception des bâtiments présentant un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

Les bâtiments situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale et desservis par une RD pourront changer de destination sous réserve d'un accès satisfaisant depuis la RD.

2.5 PLAN DES HAUTEURS

• Hauteur des constructions

Le plan des hauteurs définit les règles qui s'appliquent aux constructions (nouvelle construction ou évolution d'une construction existante) hors annexe et équipements d'intérêt collectif et de services publics, sauf disposition contraire du règlement écrit du PLUi, et exclusivement dans les périmètres ou linéaires précisés sur le plan.

En cas de règles non définies au plan des hauteurs, le règlement écrit de chaque zone s'applique.

Sur le plan des hauteurs, il est précisé la hauteur H_e qui correspond à la hauteur à l'égout de la construction.

Pour calculer les hauteurs en cas de comble seul (C), d'attique (A), ou d'attique avec comble (A+C), il convient de se référer aux règles ci-dessous :

- En cas de construction avec attique, la hauteur maximale est de $H_e + 4$ mètres.
- En cas de construction avec comble hors toiture monopente, la pente de toiture devra être supérieure ou égale à 30 degrés.

• Calcul de la hauteur

La hauteur d'une construction s'apprécie entre le point haut de cette construction et le terrain naturel à l'aplomb de ce point.

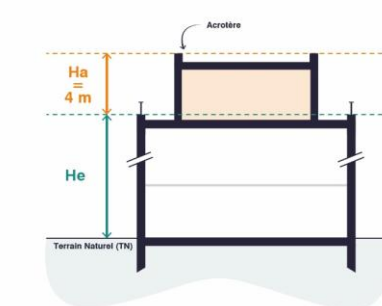
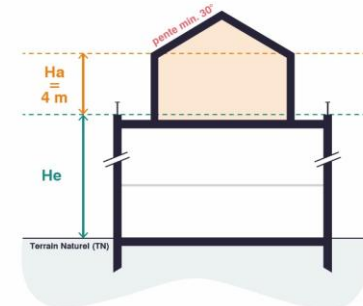
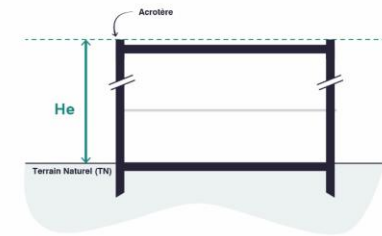
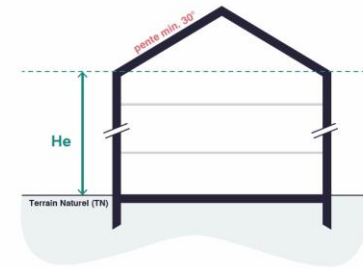
▪ *Le point haut d'une construction*

Le point haut d'une construction inclus les toitures.

En revanche, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :

- Les éléments de décors, de modénatures et les ornements en saillie de construction sous réserve de bonne intégration architecturale et urbaine.

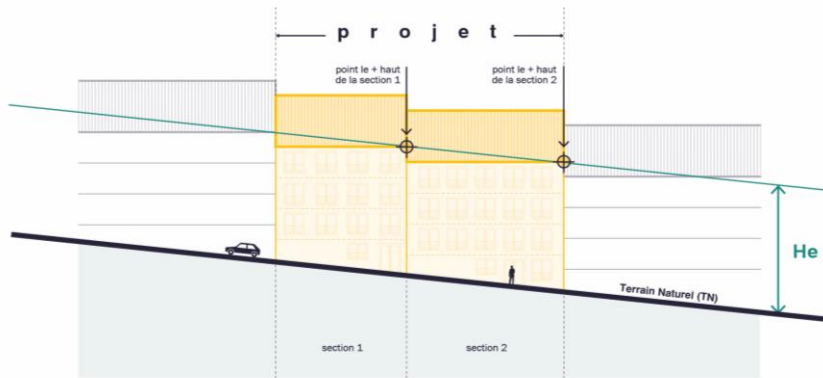
- Les éléments techniques en saillie de construction sous réserve de bonne intégration architecturale et urbaine.



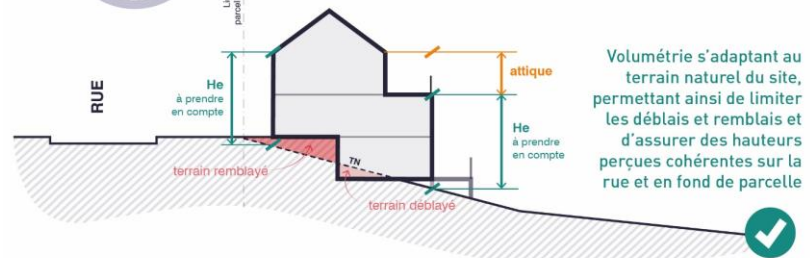
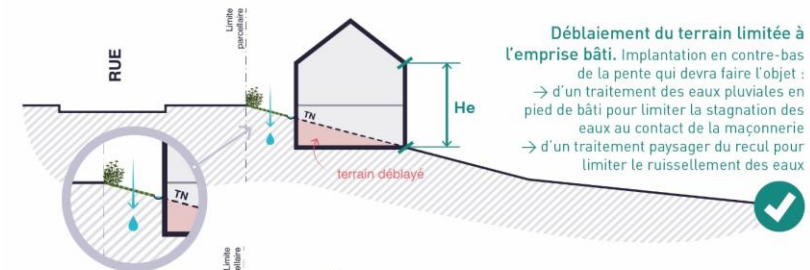
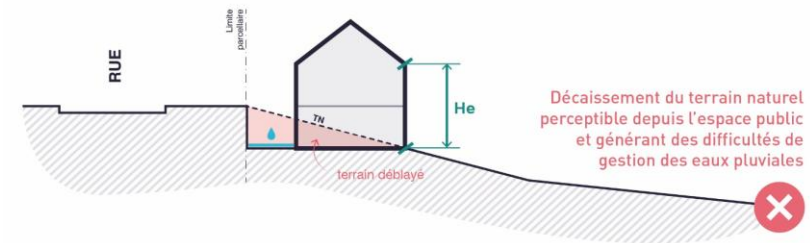
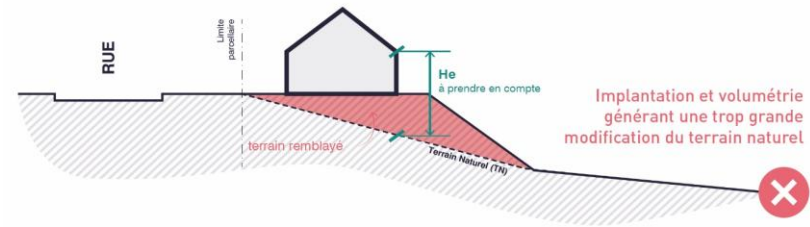
Insertion dans la pente

De manière générale, la construction doit s'adapter au terrain d'assiette et non l'inverse. En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), l'intégration du projet à la pente dépend du cas de figure. Il convient de se reporter aux schémas page suivante.

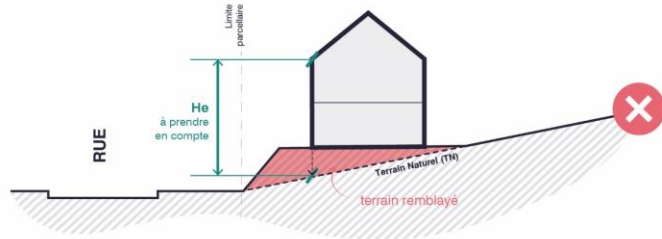
Dans les rues en pente, il est imposé de scinder le projet en plusieurs bâtiments pour adapter les niveaux des rez-de-chaussée à la pente.



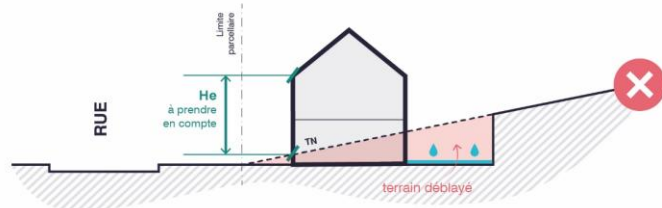
→ Le bâti projeté présente un recul sur la rue
cas d'un terrain en contre-bas de la rue



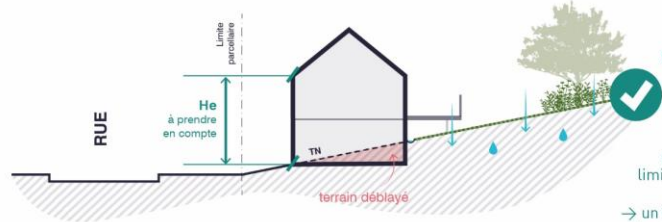
→ Le bâti projeté présente un recul sur la rue
cas d'un terrain en contre-haut de la rue



Forte modification du terrain naturel et remblais visible depuis l'espace public accentuant la hauteur perçue du bâti

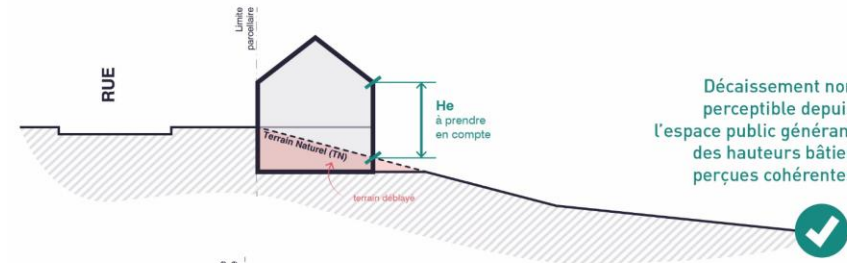


Modifications trop importantes du terrain naturel

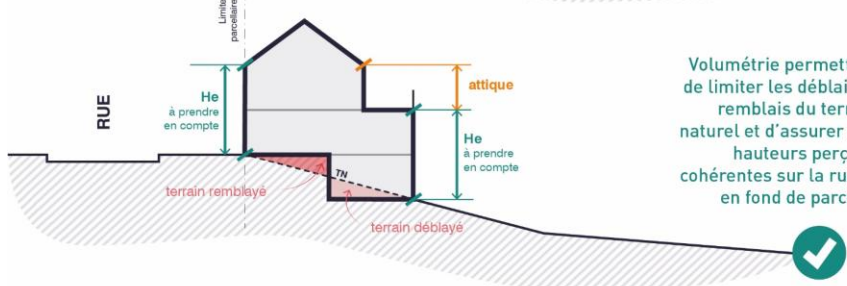


Implantation limitant la modification du terrain naturel. L'implantation du bâti en contre-bas de la pente implique :
→ un traitement des eaux pluviales en pied de bâti pour limiter la stagnation des eaux au contact de la maçonnerie
→ un traitement paysager du recul pour limiter le ruissellement des eaux

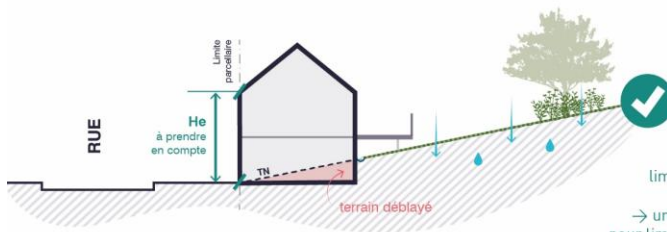
→ Le bâti projeté est aligné sur la rue



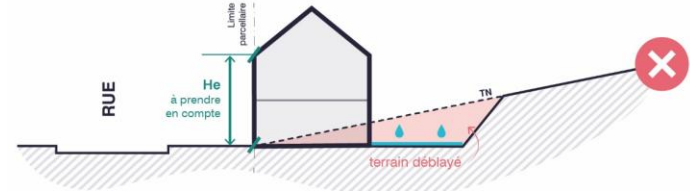
Décaissement non perceptible depuis l'espace public générant des hauteurs bâties perçues cohérentes



Volumétrie permettant de limiter les déblais et remblais du terrain naturel et d'assurer des hauteurs perçues cohérentes sur la rue et en fond de parcelle



Implantation limitant la modification du terrain naturel. L'implantation du bâti en contre-bas de la pente implique :
→ un traitement des eaux pluviales en pied de bâti pour limiter la stagnation des eaux au contact de la maçonnerie
→ un traitement paysager du recul pour limiter le ruissellement des eaux



Modifications trop importantes du terrain naturel

- Règles alternatives

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site, des hauteurs et des gabarits supérieurs ou inférieurs peuvent être autorisés ou imposés dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'extension de construction existante antérieure à la date d'approbation du PLUi, la hauteur pourra être différente, sans jamais excéder celle de la construction existante,
- lorsqu'il s'agit d'une construction nouvelle, mitoyenne d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles édictées, celle-ci peut présenter la même hauteur que la construction existante sans jamais la dépasser et sous réserve de s'intégrer à l'environnement.
- les hauteurs maximales admises peuvent être réduites pour assurer une meilleure intégration des constructions au contexte urbain et paysager,
- pour prendre en compte la topographie du site
- lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics.

À l'intérieur des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et dans les zones inondables hors PPRi, la hauteur des constructions se calcule à partir de la côte de référence du PPRi ou de la zone inondable. De plus, lorsqu'il est prescrit la réalisation d'un niveau refuge, la hauteur de la construction peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée pour satisfaire à cette obligation.

2.6 MIXITES SOCIALE ET FONCTIONNELLE

2.6.1 SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Au sein des secteurs de mixité sociale figurant au plan de zonage, les opérations d'aménagement ou de construction autorisées devront affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale. Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs. Le pétitionnaire pourra réaliser les logements sociaux demandés sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain situé dans un environnement proche; lesdits logements sociaux résultant de l'obligation, pourront être réalisés par le pétitionnaire propriétaire du terrain, ou en co-maîtrise d'ouvrage avec un opérateur social, ou par un tiers (opérateur social) à qui le pétitionnaire propriétaire du terrain cèdera des droits à construire ou une partie du terrain.

Ainsi, dans le secteur de mixité sociale de Savenay, au moins 25 % de logements locatifs sociaux sont exigés pour toute opération dont la surface dédiée au logement est supérieure à 1000 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent déjà des orientations de production de logements sociaux.

2.6.2 LES LINEAIRES COMMERCIAUX

En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il existe deux types de linéaires économiques et commerciaux :

- le linéaire commercial strict, où est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial, excepté vers les destinations et sous-destinations suivantes : restauration, hôtel.
- le linéaire commercial de souple, où est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial, excepté vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et de service public.

Pour rappel, une OAP commerce et centralité régleme également l'implantation des commerces, il convient de s'y référer.

2.7 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Dans les secteurs soumis à risque inondation de l'AZI Brière et par l'aléa submersion marine identifiés au plan de zonage sont interdits dans toutes les zones, les projets de nouveaux établissements sensibles et les extensions de bâtiments existants d'un établissement sensible déjà existant comportant des locaux à sommeil et augmentant la capacité d'accueil (maisons de retraite, hôpitaux, établissements scolaires pour mineurs, crèches, centres de loisirs...), les constructions, installations ou les aménagements aggravant les risques pour d'autres personnes notamment s'ils restreignent les champs d'expansion des crues ou s'ils modifient les écoulements des eaux.

Dans les secteurs soumis à risque inondation de l'AZI Brière et par l'aléa submersion marine identifiés au plan de zonage, sont également prescrites :

- la mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que les machineries d'ascenseurs, les installations électriques, les installations de chauffage, les installations de groupes électrogènes ;
- la mise hors d'eau, au-dessus de la cote de référence de l'aléa Xynthia +60cm, des réseaux propres à la construction, installation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme (électricité, gaz, eau, etc) et les équipements sensibles (équipements électriques, micro-mécaniques, installations de chauffage, dispositifs mécaniques ou électromécaniques, etc) à l'exception de ceux capables de résister à une immersion temporaire pendant un événement de submersion marine. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de la cote de référence de l'aléa Xynthia +60cm
- L'interdiction des sous-sols et stationnements souterrains ;
- la mise hors d'eau des postes de transformation d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement

accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers ;

- Pour les gestionnaires de réseaux, l'établissement des postes d'arrivée et de distribution vitaux (eau, électricité, gaz, etc ...) doit être situé au-dessus de la cote de référence de l'aléa Xynthia +60cm, ou en cas d'impossibilité, placés à l'intérieur d'un cuvelage étanche accessible de tout temps ;
- l'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement ;
- pour toutes les installations susceptibles de flotter (cuves, citernes), l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'événements (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée ;
- la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte.
- Conformément à la disposition 1.2 du PGRI, une attention particulière est portée à la réduction de la vulnérabilité d'installations ou équipements existants, par l'interdiction de réaliser de nouvelles digues et de nouveaux remblais, excepté pour la protection d'une zone urbanisée porteuse d'un projet structurant, sans alternative à l'échelle du bassin de vie, si l'intérêt économique est avéré au regard de la vulnérabilité de l'aménagement au risque inondation.

- Des dispositifs d'ouverture manuelle doivent être mis en place sur les ouvrants permettant l'évacuation des personnes en cas de submersion ;
- Un système de balisage des piscines doit être mis en place afin de rendre visible leur emprise en période de submersion ;
- Les nouveaux remblais définitifs nécessaires à la réduction de la vulnérabilité des nouveaux équipements et installations et réalisés en zone submersible au-dessus de 10 000 m² (5) font l'objet d'une étude hydraulique menée à l'échelle de la zone afin de démontrer l'impact ou l'absence d'impact hydraulique du remblai et la non-aggravation du risque sur les enjeux existants en zone inondable. En dessous de ce seuil, une étude hydraulique pourra être nécessaire en fonction des enjeux de santé, salubrité et sécurité publiques et être demandée au titre de la loi sur l'eau. Ces mouvements de terre sont soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau en application des articles R214-1 et suivants du code de l'environnement.

Les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), sont autorisés, en limitant au maximum la gêne à l'écoulement.

Par ailleurs, les clôtures devront être réalisées avec le souci d'assurer une perméabilité hydraulique et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Une clôture est considérée comme transparente hydrauliquement, si a minima les deux tiers de sa surface sont ajourés.

Aléa submersion marine

Les règles décrites ci-après s'appliquent au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme et du PGRI.

Sont interdits, dans les secteurs concernés par l'aléa Xynthia +60 cm, sauf en l'absence d'alternative à démontrer dans une notice explicative et sous réserve d'une implantation en dehors des zones d'aléa fort et très fort de l'aléa actuel Xynthia+20 cm, :

- la création d'établissements utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre (casernes de pompiers, gendarmerie, services techniques, etc.) ;
- les projets d'établissements utiles au retour à un fonctionnement normal du bassin de vie après une inondation et assurant les besoins prioritaires de la population locale (assainissement, eau potable, etc.) ;
- les projets générant des produits polluants et/ou dangereux.

Sont interdits, dans les secteurs concernés par l'aléa Xynthia +20 cm fort et très fort :

- les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ; Sont concernés a minima tous les locaux à sommeil dont les logements, et les ERP en fonction du nombre de personnes exposées et de leur capacité d'évacuation (analyse au cas par cas)

Dans les secteurs déjà urbanisés (zones U) concernés par l'aléa fort ou très fort Xynthia +60 cm, toutes nouvelles constructions, installations ou équipements est interdits excepté les opérations de réhabilitation, de rénovation, de renouvellement urbain sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque inondation et s'assurer la mise en sécurité de la population, notamment par l'évacuation possible et anticipée.

Dans les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa faible ou modéré (Xynthia + 60 cm), les nouvelles constructions sont autorisées, ainsi que la réhabilitation, la rénovation et le renouvellement urbain sous réserve que :

- le premier niveau fonctionnel des bâtiments liés à leur exploitation soit positionné a minima au-dessus de la cote de référence de l'aléa Xynthia +60 cm ;
- les compteurs, les fluides dangereux... soit tous les éléments qui présentent un risque face à l'aléa ou qui entraîneraient des pollutions, doivent être installés au-dessus de la cote de référence de l'aléa Xynthia +60 cm, sauf impossibilité structurelle (contraintes structurelles liées au bâtiment) ou technique (contraintes techniques liées à l'organisation ou

la nature d'une activité : par exemple, chaîne de production, manutention, etc) à démontrer avec une notice explicative. Dans ce cas, d'autres mesures de résilience doivent être mises en œuvre ;

- toutes les mesures soient prises pour réduire au maximum les impacts sur l'écoulement des eaux ;
- leur conception permette la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables...), afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion ;
- soit créé un espace refuge dans le cas de nouvelles constructions ou de réhabilitation et rénovation de constructions existantes, s'il n'existe pas préalablement au sein de la construction ;

Toutefois, dans l'ensemble des secteurs urbanisés, afin de permettre l'évolution des constructions existantes tout en limitant l'exposition aux risques, sont autorisés, en cohérence avec le règlement de la zone :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs nécessitant la proximité fonctionnelle à la mer et à l'estuaire;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans la limite de 50 m² ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;

- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

Dans les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa modéré, faible, pour l'évènement Xynthia + 60 cm, seules les constructions nécessitant la proximité immédiate de la mer et/ou de l'estuaire sont autorisées, sous réserve que le premier niveau fonctionnel des bâtiments liés à leur exploitation soit positionné au-dessus de la cote de référence de l'aléa Xynthia +60cm, notamment les compteurs, les fluides dangereux, etc. ; soit tous les éléments qui présentent un risque face à l'aléa ou qui entraîneraient des pollutions.

Dans les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa fort ou très fort Xynthia +60 cm, toute nouvelle construction est interdite.

Spécifiquement, concernant le site industriel de Cordemais, seules les règles suivantes s'appliquent :

- Tout projet de construction d'aménagement et d'extension en lien avec les activités industrialo-portuaires et d'équipement général est autorisé sous réserve de respecter des prescriptions :
 - De surélévation du premier plancher fonctionnel des nouvelles constructions au-dessus de la cote de référence de l'aléa actuel Xynthia + 20cm sauf pour 1- Les équipements et constructions nouvelles présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions pendant une submersion ou un danger significatif pour la population pendant une inondation ainsi que 2- les équipements, établissements, constructions nouvelles utiles au retour à un fonctionnement normal du bassin de vie après une inondation et

assurant les besoins prioritaires de la population locale qui dont le premier plancher fonctionnel doit être construit au-dessus de la cote de référence de l'aléa Xynthia + 60 cm sauf impossibilité structurelle, (contraintes structurelles liées au bâtiment) ou technique (contraintes techniques liées au process) à démontrer avec une notice explicative. Dans ce cas, d'autres mesures de résilience doivent être mises en œuvre;

- De surélévation du premier plancher fonctionnel des extensions des constructions existantes au-dessus de la cote de référence de l'aléa actuel Xynthia +20 cm, sauf impossibilité structurelle, (contraintes structurelles liées au bâtiment) ou technique (contraintes techniques liées au process) à démontrer avec une notice explicative. Dans ce cas, d'autres mesures de résilience doivent être mises en œuvre;
- De mise hors d'eau au-dessus l'aléa Xynthia + 60 cm des produits polluants et/ou dangereux et/ou dans des contenants étanches ;
- De mise hors d'eau au-dessus l'aléa Xynthia + 60 cm des réseaux propres à l'installation et des équipements sensibles (électriques, dispositifs mécaniques, chauffage, etc).
- Sont interdits :
 - la création d'établissement sensibles (crèches, centre de loisirs, etc.) ;
 - la création d'établissements utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre (casernes de pompiers, gendarmerie, services techniques, etc.) ;
 - la création d'établissement recevant du public ;
 - les locaux à sommeil dans les zones d'aléa fort et très fort.

Les mesures de résilience qui s'appliquent au secteur spécifique de Cordemais sont :

- Lorsque le premier plancher fonctionnel ne peut être construit au-dessus de la cote de référence définie en cas d'impossibilité structurelle ou technique, la notice explicative du projet doit démontrer que tous les éléments de gros œuvre et second œuvre, dont la ruine ou la défaillance est susceptible de porter atteinte à

la sécurité et salubrité publique, sont conçus pour résister à cet aléa de référence ;

- Le premier niveau fonctionnel des espaces indispensables au fonctionnement en service continu des activités industrialo-portuaires (par ex, poste de commandement, salle de sieste, etc.) est construit au-dessus de la cote de référence de l'aléa Xynthia+60cm. En outre, s'agissant des locaux à sommeil indispensables à un fonctionnement en continu, ces derniers ne peuvent être autorisés qu'en aléa faible ou modéré de l'aléa Xynthia+60cm.

NOTA BENE : définition de la notion d'impossibilité technique et structurelle

- Impossibilité technique : Dans le cas de bâtiments à usage d'activités, l'impossibilité fonctionnelle doit être dûment justifiée, en raison de l'organisation et de la nature de l'activité (manutention, contraintes de process...). À défaut, une optimisation du premier plancher fonctionnel et d'autres mesures de résilience devront être mises en œuvre pour limiter la vulnérabilité.
- Impossibilité structurelle : L'impossibilité structurelle s'applique uniquement au bâti existant. Le porteur de projet doit porter auprès du service instructeur tout élément qu'il considère pertinent justifiant l'impossibilité de surélever le premier plancher fonctionnel au-dessus de la cote de référence, au regard de la configuration/aménagement du bâti. Cette exception doit uniquement être motivée au regard de la structure du bâti et non de son usage ni de ses occupants. À défaut, une optimisation du premier plancher fonctionnel et d'autres mesures de résilience devront être mises en œuvre pour limiter la vulnérabilité.

Atlas des Zones Inondables de Brière

Dans les secteurs non urbanisés, classés en A ou N, toute nouvelle construction est interdite.

Cependant, conformément au PGRI et par exception, dans toutes les zones peuvent être admis :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs nécessitant la proximité fonctionnelle à la mer et à l'estuaire;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans la limite de 50m² ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Dans l'ensemble des zones inondables concernées par l'AZI de Brière, sont interdits :

- Les remblaiements et exhaussements, sauf sous l'emprise du projet, sans rehausser de plus de 30 cm la topographie par rapport au terrain naturel, pour ne pas réduire les capacités d'expansion naturelle des crues.
- la création et l'extension des sous-sols,
- tout dépôt et stockage de produits dangereux ou polluants.

Pour les constructions, il convient de se référer à la côte d'inondabilité de la commune du tableau ci-dessous.

Casiers Hydrauliques	Côtes retenues	Communes concernées par l'aléa
Brivet moyen et La Taillée	2,18	La Chapelle-Launay
Bas Brivet Amont	2,98	Prinquiau
Haut Brivet Amont	4,38	Campbon, Quilly

Dans l'ensemble des zones inondables concernées par l'AZI de Brière, les règles suivantes s'appliquent en cohérence avec le règlement écrit de la zone concernée :

- Les annexes légères, de type abris de jardins, ayant une emprise au sol inférieure à 20m² ne sont pas concernées par cette disposition.
- Le point le plus haut du terrain naturel de l'emprise du projet sera pris comme référence. Ce niveau d'implantation concerne le 1er niveau fonctionnel des constructions. Le 1^{er} niveau fonctionnel du projet devra donc être, a minima, à la cote d'inondation retenue sur la commune.
- Il sera autorisé des mouvements de terre limités pour les voies d'accès au terrain correspondant à la largeur d'un véhicule et au trajet le plus court entre l'accès et le logement, et ce dans la limite du recul maximal de la construction imposée par le PLUi.
- Aucun apport extérieur de terre ne sera autorisé.
- Aucune aire de stationnement ne peut être aménagée sans l'édification d'une construction (logement, garage).

- Les autorisations d'urbanisme devront par conséquent être assorties des plans topographiques permettant de préciser à la fois la cote NGF / IGN 69 la plus haute du terrain naturel au droit de l'emprise du projet et la cote d'implantation du 1^{er} niveau fonctionnel.

- Pour les projets de construction, dont la cote du terrain naturel au droit de l'emprise du projet est supérieure à la cote de référence du casier hydraulique de la commune, le premier niveau fonctionnel du projet sera réalisé selon la topographie du terrain naturel. Aucune prescription de réduction de la vulnérabilité du logement ne sera à appliquer.

Exemple sur la commune de Prinquiau : le projet de construction d'une maison individuelle se trouve en zone inondable selon l'AZI Brière. Le point le plus haut du terrain naturel sur le périmètre de projet est à 3 mètres NGF IGN69, soit au-dessus de la cote topographique de 2,98 du casier hydraulique dans laquelle se trouve la commune. Le projet de construction peut se réaliser sans prescription de réduction de la vulnérabilité aux inondations, excepté la réalisation du premier niveau fonctionnel selon la topographie du terrain.

- Pour les projets de construction, dont la cote du terrain naturel au droit de l'emprise du projet est inférieure de moins de 30 cm par rapport à la cote de référence du casier hydraulique de la commune, toute nouvelle construction devra s'implanter à la cote de l'aléa de référence établi pour la commune. De plus, des solutions résilientes pourront être proposées, du type constructions sur pilotis, ou via vide-sanitaire ajouré. Les fondations et les parties de bâtiment et annexes construites sous la cote de référence de l'aléa doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau, dits hydrofuges. Les bâtiments doivent pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques.

Exemple sur la commune de Prinquiau : le projet de construction d'une maison individuelle se trouve en zone inondable selon l'AZI Brière. Le point le plus haut du terrain naturel sur le périmètre de projet est à 2,80 mètres NGF IGN69, soit dans la marge de 30 cm en-deçà de la cote topographique

de 2,98 du casier hydraulique dans laquelle se trouve la commune. Le projet de construction devra réaliser les mesures de réduction de la vulnérabilité aux inondations, notamment la rehausse du 1^{er} niveau fonctionnel à 2,98 mètres.

- Pour les projets de construction, dont la cote du terrain naturel au droit de l'emprise du projet est inférieure de plus de 30 cm par rapport à la cote de référence du casier hydraulique de la commune, toute nouvelle construction est interdite.

Exemple sur la commune de Prinquiau : le projet de construction d'une maison individuelle se trouve en zone inondable selon l'AZI Brière. Le point le plus haut du terrain naturel sur le périmètre de projet est à 1,60 mètres NGF IGN69, soit en-deçà de la cote topographique de 2,98 du casier hydraulique dans laquelle se trouve la commune. Le projet de construction ne pourra pas se réaliser.

2.7 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PREVENTION DES RISQUES DE CAVITES SOUTERRAINES

Les parcelles concernées par le risque effondrement de cavités souterraines identifiées au règlement graphique devront réaliser une étude de sol dans les cas suivants :

- Les nouvelles constructions.
- Les extensions et annexes des constructions existantes.

2.8 PERIMETRES PARTICULIERS

2.8.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION

Dans le cas où un terrain est situé dans un secteur où s'appliquent une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP), tout projet doit être compatible avec ces orientations. Les dispositions du règlement complètent les dispositions contenues dans les OAP et restent donc opposables aux autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir).

Le PLUi identifie deux types d'OAP sur le règlement graphique :

- Les OAP sectorielles.
- Les OAP « optimisation foncière ». Ils renvoient aux densités minimales imposées. Ces secteurs devront également être compatibles avec les autres OAP le cas échéant.

À noter que les projets devront également être compatibles avec deux OAP thématiques :

- L'OAP « commerce » qui encadre les implantations commerciales sur le territoire d'Estuaire et Sillon,
- L'OAP « eau et biodiversité » qui encadre les opérations d'aménagement afin de privilégier la préservation de la biodiversité locale et garantir une gestion intégrée des eaux pluviales.

2.8.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, 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.

2.8.3 LES PERIMETRES DE PRISE EN CONSIDERATION

En application de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités et précisés par délibération.

2.8.4 LES PERIMETRES EN ATTENTE DE PROJET GLOBAL D'AMENAGEMENT

En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLUi peut interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Ainsi, les extensions de construction sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

2.8.5 LES VOIES ET CHEMINS PROTEGES

Les voies et chemins identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L 151-38 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un cheminement sont soumis à déclaration préalable. Ces travaux pourraient être refusés ou soumis à des conditions particulières (déplacement...) s'ils sont de nature à porter atteinte aux continuités des itinéraires.

2.8.6 LES JARDINS INCONSTRUCTIBLES

Les jardins inconstructibles sont reportés sur le règlement graphique en application des dispositions de l'article L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Seules les annexes inférieures ou égales de 20 m² sont autorisées.

2.8.7 LES ZONES URBANISEES INCONSTRUCTIBLES

Au titre de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme toutes les nouvelles constructions sont interdites y compris les annexes et les extensions dans les zones urbanisées inconstructibles identifiées au règlement graphique.

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ECRITES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

3.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans toutes les zones

Sont interdits :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les Orientations d'Aménagements et de Programmation.
2. Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagements admis dans la zone sauf pour ceux nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques naturels et technologiques, aux nuisances, aux fouilles archéologiques, aux réalisations des mesures de compensation écologique dans le cadre de la conception ou de la réalisation d'un projet
3. Les dépôts de toute nature qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagements admis dans la zone.
4. Les destinations et sous-destinations interdites dans les tableaux déclinés par zone.
5. À l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable, les constructions, ouvrages, travaux à l'exception de ceux autorisés par les arrêtés d'utilité publique.

Sont autorisés :

1. Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée, sous réserve de leur bonne intégration au paysage et à l'environnement et de limitation de l'imperméabilisation.

3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PLUi CCES - Règlement écrit

3.2.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs...). Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales*.

L'édification d'une nouvelle construction doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
- l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

Il est interdit de repeindre les toitures.

Pour la destination « habitation » :

Pour les constructions neuves chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, loggia, ...) accessible depuis une des pièces de vie ou la cuisine.

La surface minimale de cet espace est de 4 m² contenant un carré d'1,60 m de côté. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre jardin, balcons, loggias, terrasses, etc.

Toutefois, la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites ou supprimées à condition de réaliser un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé. Il peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs

Dispositions générales

espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia, ...). Il représente une surface au moins égale à 8 m² multipliée par le nombre total de logement de la construction. Cette règle s'applique aux logements ne disposant pas d'espaces extérieurs ou disposant d'espaces extérieurs dont la surface est inférieure aux règles définies.

3.2.2 TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures participent à la qualité du paysage urbain et naturel. Elles doivent donc dans leur conception :

- Éviter la multiplicité des matériaux ;
- Utiliser des matières durables et/ou naturelles comme le bois, la pierre, le métal, l'aluminium, le végétal, etc. ;
- Tenir compte du contexte environnant dans lequel la clôture s'insère et notamment l'ambiance paysagère du quartier ;
- Assurer une unité entre la clôture et les éléments ponctuels de la façade de la maison principale tels que les volets, notamment par les teintes et l'aspect des matériaux ;

Les clôtures, notamment les dispositifs à claire-voie, ne doivent pas comporter de brise-vue à l'exception des clôtures végétales.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaque (de type plaque béton, etc.) et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.) sont interdits.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie par des murs en pierre, ceux-ci doivent être conservés et le cas échéant être restaurés et/ou prolongés. Il convient de se reporter aux dispositions générales concernant les règles de modification.

Les haies bocagères* existantes doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Dans le cas de clôtures doublées par une haie végétale, celle-ci doit comporter au moins 3 essences locales différentes ou répondant aux enjeux de changement climatique : respect cycle de l'eau, peu gourmande en eau.

Les éléments techniques tels que les coffrets électriques les boîtes aux lettres, etc., doivent être intégrés à la clôture afin de les rendre le plus discret possible.

Dans le cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente naturelle. Le nombre de redans* devra être limité au maximum selon les contraintes techniques dûment justifiées.

3.3 DESSERTE DES CONSTRUCTIONS PAR LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Objectifs poursuivis :

- Assurer la sécurité des usagers
- Assurer la desserte pour les services de secours et de lutte contre l'incendie
- Permettre une bonne desserte aux services publics de collecte de déchets ménagers
- Veiller à assurer un partage de la voirie si cela s'avère pertinent dans le cadre du maillage piéton/vélo du quartier
- Lutter contre l'imperméabilisation et assurer un confort thermique pour tous
- Œuvrer pour la qualité urbaine et paysagère des opérations
- Assurer la gestion des eaux pluviales
- Permettre des conditions adaptées pour le raccordement aux réseaux divers

Les règles ci-dessous s'appliquent dans toutes les zones. Toutefois, dans les zones à urbaniser, les conditions de desserte des terrains en réseaux respectent les conditions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation concernées.

3.3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS

Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application d'une servitude.

Un accès peut desservir au maximum deux lots ou logements.

La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

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

Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès afin de préserver les conditions de sécurité, d'optimiser les infrastructures et limiter l'imperméabilisation.

Voie *

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée en dimensions formes et caractéristiques techniques à l'importance, aux usages et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions sans être inférieure à 3 mètres de large ;

- assurer la sécurité des usagers ;

- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques ;

Règles générales en faveur du confort thermique et pour la lutte contre l'imperméabilisation :

Les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs.

Les voies d'accès privées secondaires peu passantes seront traitées avec des matériaux perméables privilégiant les tons clairs. Cette disposition ne s'applique pas quand il est démontré que la portance de la voie d'accès au regard des véhicules qui doivent l'emprunter n'est pas compatible avec un revêtement perméable.

Les nouvelles voies accueillant les mobilités actives privilégieront des matériaux clairs perméables.

Les trottoirs doivent, en partie, privilégier les matériaux perméables et éviter les couleurs foncées.

3.3.2 CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction nouvelle, la présentation des déchets doit être située sur l'espace public au plus près de la voie empruntée par le Service d'enlèvement des ordures ménagères, sans gêner le passage des piétons et des cycles.

À défaut un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction et en limite d'une voie d'accès empruntée par le Service d'enlèvement des ordures ménagères, sans gêner le passage des piétons et des cycles.

Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

L'aire sera aménagée sans aucune entrave, ni contournement, entre les bacs et le lieu de stationnement du camion (muret, barrière, haie, claustra ou équivalent).

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères en une seule manœuvre, la présentation des bacs en attente de collecte doit être aménagée en limite d'une voie d'accès empruntée par le Service d'enlèvement des ordures ménagères, sans gêner le passage des piétons et des cycles.

Pour toutes opérations immobilières de plus de 20 logements, le service gestion des déchets d'Estuaire et Sillon devra être consulté pour déterminer la pertinence de mettre en place des colonnes enterrées. En cas de validation, cette opération sera équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques d'Estuaire et Sillon.

Pour toutes opérations de logements collectifs, une solution de tri à la source des bio-déchets doit être intégrée soit par le biais d'aire de compostage soit par une surface supplémentaire des locaux déchets.

3.3.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements, déversements ou projets seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité et du service privé gestionnaires du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques.

Réseaux électriques

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Dans le cas d'opérations groupées de plus de 5 logements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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

PLUi CCES - Règlement écrit

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

Alimentation en eau potable

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

Le raccordement sera dimensionné pour prendre en compte les augmentations de besoins en eau potable liées à des aménagements, des changements d'affectation ou des extensions d'une construction existante.

En cas d'usage d'eau complémentaire provenant d'une autre origine (puits, eaux de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public 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.

Assainissement des eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

L'urbanisation des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, identifiés au règlement graphique sur les communes de Savenay (hors OAP de la rue des Chardonnerets, de l'Aumônerie et du Bois des Amourettes), et de Saint-Etienne-de-Montluc, ne pourra être envisagée que lorsque la nouvelle station d'épuration des communes concernées sera mise en service.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement existant.

Dispositions générales

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Pour information lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder.

Autres dispositions

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire et aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux règlements concernant les eaux pluviales annexés au règlement.

Pour rappel, la collectivité n'a pas pour obligation de desservir en réseau pluvial l'ensemble des unités foncières.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement à l'unité foncière.

En zone UE, la mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures...) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas pour les aires de stationnement supérieures à 5 places.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage (par exemple chaussée réservoir), l'infiltration (par exemple noues végétalisées) ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires.

PLUi CCES - Règlement écrit

Le débit de fuite ne devra pas être supérieure à 3 l/s/ha.

Dans le cas des opérations d'aménagement

Il convient de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation...) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Des fourreaux en attente seront prévus dans le cadre du déploiement de la fibre.

Dispositions générales

3.4 REGLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

3.4.1 MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

Les normes de stationnement imposées dans le cadre du PLUi varient selon les secteurs géographiques et les destinations et sous-destinations des constructions.

Un plan thématique au règlement graphique définit les périmètres d'application des normes indiquées ci-dessous et précise les normes applicables, à savoir le nombre minimum de places de stationnement automobile et vélo devant être réalisées dans le cadre d'un projet de construction y compris en cas d'ajout de logement via réhabilitation.

Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations, en fonction de la nature des activités et des flux générés, mais aussi de l'environnement urbain et de l'offre d'accès située à proximité (transports collectifs, aménagements cyclables...). En cas de projet à venir ou de constructions existantes comprenant différentes destinations et/ou sous-destinations, les places sont calculées destination par destination. De façon générale, les normes s'appliquant au prorata de la surface de plancher des constructions s'appliquent par tranche finie de surface de plancher.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser est arrondi selon le mode suivant :

- Supérieur ou égal à 0,5 : arrondi à l'entier supérieur
- Inférieur à 0,5 : arrondi à l'entier inférieur.

À titre d'exemple, le PLUi n'impose pas de places de stationnement pour l'artisanat et commerce de détail en dessous de 500 m² de surface de plancher, mais 1,5 places de stationnement par tranche complète de 50 m² entre 500 et 1500 m² et 2 places de stationnement par tranche complète de 50 m² pour les projets de plus de 1500 m² de surface de plancher.

Pour un projet de 300 m² de SP : aucune place ne sera imposée.

Pour un projet de 900 m² de SP :

$$900 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2$$

$$(400 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2) \times 1,5 \text{ places} = 12$$

Pour un projet de 2000 m² de SP :

$$1500 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 = 1000 \text{ m}^2$$

$$2000 \text{ m}^2 - 1500 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$$

$$(1000 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2) \times 1,5 \text{ places} = 30 \text{ places}$$

$$(500 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2) \times 2 \text{ places} = 20 \text{ places}$$

$$20 \text{ places} + 30 \text{ places} = 50 \text{ places à réaliser.}$$

3.4.2 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour l'application des normes, 5 secteurs sont identifiés :

- Secteur 1 : il correspond aux centres-villes des communes structurantes de Saint-Etienne-de-Montluc et de Savenay composés de tissus urbains anciens denses aux fonctions diversifiées. Ils sont situés à proximité des gares et bénéficient de la proximité aux équipements, commerces.
- Secteur 2 : il correspond aux centres-bourgs des communes qui rayonnent au-delà de leur territoire (Campbon, Cordemais, Malville), des bourgs intermédiaires (La Chapelle-Launay et Prinquiau) et des bourgs de proximité (Bouée, Lavau-sur-Loire, Le Temple-de-Bretagne et Quilly). Ils sont composés de tissus urbains anciens denses.
- Secteur 3 : il correspond aux extensions contemporaines des centres-bourgs et centres-villes des communes, à dominante d'habitat résidentiel. Ils sont composés de tissus urbains hétérogène, du lotissement des années 1960/1970 aux lotissements des années 2000, de l'habitat individuel diffus, mais aussi des secteurs d'équipements publics ou sportifs ponctuellement.

- Secteur 4 : il correspond aux espaces de villages, hameaux et secteurs déjà urbanisés du territoire, ainsi que des écarts et constructions isolées en zone agricole et naturelle.
- Secteur 5 : il correspond aux espaces d'activités économiques
- Secteur 6 : il correspond au reste du territoire à savoir les zones agricoles et naturelles

Modalités de réalisation des espaces de stationnement

L'espace de stationnement correspond à l'ensemble des surfaces dédiées aux stationnement : il recouvre les emplacements de stationnement ainsi que les voies de circulation et espaces de manœuvre associés.

Les places de stationnement imposées ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Les espaces de stationnement réalisés en aérien et non dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager et architectural d'ensemble, y compris les délaissés. La végétalisation et la perméabilité des aires de stationnement est notamment attendue afin de favoriser l'absorption de l'eau et de répondre aux normes de coefficient de surfaces perméables imposées par le PLUi. Il convient également de veiller à ce qu'elles s'intègrent à une composition paysagère de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

De plus, 1 arbre ou 1 arbuste devra être planté par tranche de 4 places de stationnement qui devront être entourées de haies ou plantes arbustives. Les arbres sont plantés en pleine terre à 0,80 mètres minimum de la limite de la surface imperméabilisée ou en fosses d'un volume de 9 m³ minimale de terre végétale (voir schéma explicatif ci-après).

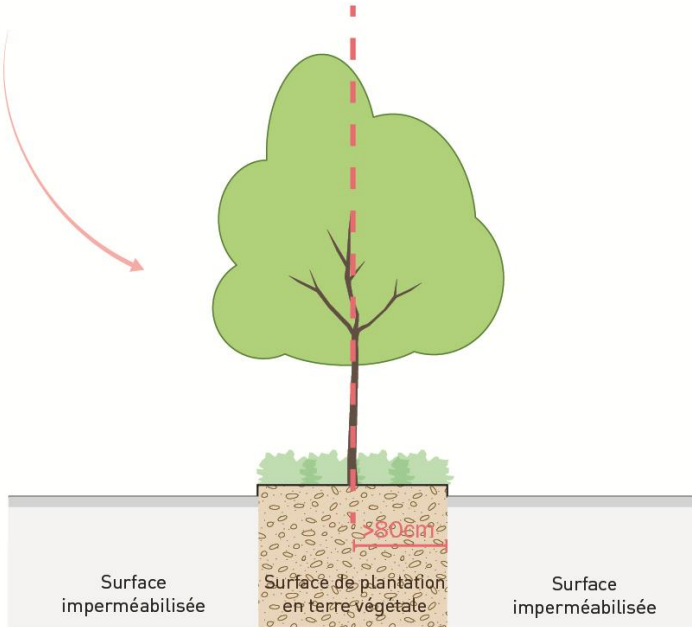
Les fosses continues sont à privilégier aux fosses isolées, sauf impossibilités techniques avérées. Les parkings en ouvrage dédiés uniquement au stationnement (parking silo, etc.) sont exemptés de ces règles.



Plantation d'arbres dans des fosses individuelles ou continues en limite de surface imperméabilisée

Un intangible

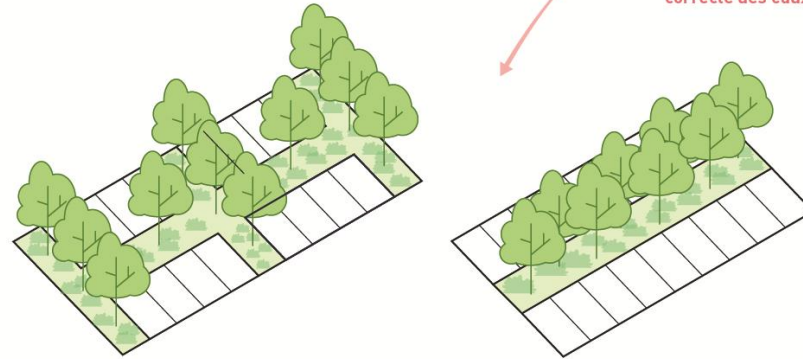
Lors de la plantation d'un arbre en fosse individuelle ou continue, le tronc doit être situé au moins à 80 cm de toute surface imperméabilisée.



PLANTATION D'ARBRE EN LIMITE DE SURFACE IMPERMEABILISEE

1/ Plantation d'arbre en fosse continue en limite de surface imperméabilisée :

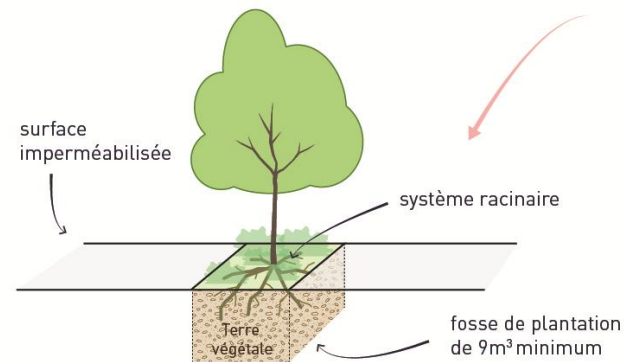
> Dès que possible, privilégier une fosse de plantation continue, car elle favorise le développement des racines, la bonne croissance de l'arbre et l'absorption correcte des eaux pluviales.



Exemples de fosses de plantation en bande continue sur un parking

2/ Plantation d'arbre en fosse individuelle en limite de surface imperméabilisée :

> Les fosses de plantation ne sont pas systématiquement de forme carrée, elle peuvent être de forme rectangulaire ou circulaire, mais doivent conserver le volume minimum de 9m³.



Mutualisation des places de stationnement

La mutualisation des places de stationnement est possible dans deux cas :

1. Mutualisation avec un parking ouvert au public

Si la construction est située à moins de :

- 200 mètres d'un parking ouvert au public pour les communes structurantes (Saint-Etienne-de-Montluc et Savenay)
- 150 mètres d'un parking ouvert au public pour les communes qui rayonnent au-delà de leur territoire et les bourgs intermédiaires (Campbon, Cordemais, Malville, La Chapelle-Launay et Prinquiau)
- 100 mètres d'un parking ouvert au public pour les bourgs de proximité (Bouée, Lavau-sur-Loire, Le Temple-de-Bretagne, Quilly),

et que celui-ci dispose de capacités jugées suffisantes analysées par le porteur de projet, les normes de stationnement peuvent être réduites de 30 % pour toutes les destinations.

La notion de périmètre et de distance s'analyse en isodistance à pied entre la construction et la/les places de stationnement créés et non à vol d'oiseau.

2. Mutualisation au sein d'une même opération

Le nombre de places de stationnement exigé par le PLUi pourra être mutualisé et les places demandées réduites de 30% sous-réserve que :

- L'opération concernée comporte au moins 2 sous-destinations;
- Les usages soient complémentaires dans le temps de la journée ;
- Soient pris en compte le taux et le rythme de fréquentation attendu, et l'offre de stationnement existante à proximité de l'opération ;

Ces 3 conditions s'analysent de façon cumulative par le porteur de projet.

Dans le cas d'une opération d'ensemble (ZAC, Lotissement, Aful, OAP, permis d'aménager simultanés, etc.), la mutualisation peut s'analyser à l'échelle de l'opération d'ensemble et du Permis d'Aménager et non au seul terrain d'assiette du permis de construire (par exemple un parking mutualisé commun aux

différentes phases de l'opération). Le cas échéant, le stationnement doit répondre aux mêmes conditions cumulatives que précédemment.

Dérogations en cas d'impossibilité techniques de réaliser les places sur le terrain d'assiette de l'opération

En cas d'impossibilité d'ordre technique, urbanistique ou architectural de réaliser le nombre de places de stationnement imposé, les alternatives définies ci-dessous doivent être recherchées par le porteur de projet.

Pour rappel, conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (voir définition du périmètre ci-dessous).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (voir définition du périmètre ci-dessous),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (voir définition du périmètre ci-dessous).

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

De plus, sur la base d'une analyse justifiée en matière de stationnement produite par le pétitionnaire et validée par la collectivité compétente dans laquelle il est évalué les capacités de stationnement actuelles ou projetées du quartier dans lequel s'insère la construction notamment en prenant en compte le contexte

urbain, l'offre de stationnement de parcs ouverts au public et la qualité de la desserte en transports collectifs, le nombre de places à créer pourra être inférieur à celui résultant de l'application de la norme, à condition qu'il soit justifié par les besoins évalués dans l'analyse précitée et à condition que ces capacités soient jugées suffisantes par la collectivité.

La notion d'environnement immédiat ou de proximité de l'opération est défini comme :

- 200 mètres pour les communes structurantes (Saint-Etienne-de-Montluc et Savenay)
- 150 mètres pour les communes qui rayonnent au-delà de leur territoire et les bourgs intermédiaires (Campbon, Cordemais, Malville, La Chapelle-Launay et Prinquiau)
- 100 mètres pour les bourgs de proximité (Bouée, Lavau-sur-Loire, Le Temple-de-Bretagne, Quilly).

La notion de périmètre et de distance s'analyse en isodistance à pied entre la construction et la/les places de stationnement créés et non à vol d'oiseau.

Règles en cas de changement de destination, d'extensions et/ou de réhabilitation

Normes de stationnement automobile par secteurs

SP = Surface de Plancher

*Pour rappel, 1 logement équivaut à 3 places d'hébergement dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire (R 151-46 du code de l'urbanisme).

.

Dans les secteurs 1 et 2 définis ci-dessus, les réhabilitations, les extensions des constructions existantes et le changement de destination peuvent être exonérés de la réalisation des aires de stationnement imposées par les grilles ci-dessous :

- si la superficie de la réhabilitation, du changement de destination et/ou de l'extension de la construction existante est inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher
- s'il est démontré l'impossibilité physique de répondre à ces exigences (problématique d'accès, densité bâtie rendant impossible la création de places, impossibilité d'obtenir une concession dans un parc public ou privé, etc.)
- et sous réserve de ne pas dégrader la situation existante et donc de maintenir à minima le nombre de stationnement existant (ex : si une annexe de type garage change de destination, le projet entraîne la suppression d'un stationnement existant, il devra donc être compensé car la situation existante est aggravée).

Ces 3 conditions s'analysent de façon cumulative. Toutefois, à l'exception des secteurs de centralités commerciales de Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc (voir OAP commerce, chapitre 2), les règles de stationnement s'appliquent pour les changements de destination, extensions et/ou réhabilitation s'ils ont pour effet de créer de 2 nouveaux logements ou plus. Cette disposition ne comptabilise pas les logements existants.

Définition du Corridor Gare

Le corridor gare correspond à un périmètre de 500 mètres autour d'une gare.

Secteur 1				
Destinations	Sous-destinations	Typologie	Corridor Gare	Reste du secteur
Habitation	Logement	Individuels	0,9 place par logement	1 place par logement
		Collectifs	0,8 place par logement	0,9 place par logement
		Locatifs sociaux	0,5 place par logement	0,8 place par logement
	Hébergement*		0,5 places par logement	Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre de la réalisation d'un établissement d'hébergement est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • de la nature des constructions ; • du taux et du rythme de leur fréquentation, justifiant un foisonnement et/ou une mutualisation le cas échéant ;
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		Aucune place si la SP est inférieur à 500 m ² . À partir de 500 m ² 1,5 places par tranche complète de 50 m ² de SP. À partir de 1500 m ² 2 places par tranche complète de 50 m ² de SP.	
	Restauration		Aucune place si la SP est inférieure à 150 m ² . À partir de 150 m ² , 1 place par tranche de 50 m ² de SP.	
	Commerce de gros		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle		Aucune place si la SP est inférieur à 500 m ² . À partir de 500 m ² de SP 1,5 places par tranche complète de 50 m ² . À partir de 1500 m ² de SP 2 places par tranche complète de 50 m ² .	
	Cinéma		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Hôtel		1 place pour 4 chambre	1 place pour 3 chambres

	Autres hébergements touristiques		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1 place par tranche de 100 m ² de SP	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou Tertiaire	Industrie		1 place par tranche de 200 m ² de SP	
	Entrepôts		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Bureau		1 place par tranche de 100 m ² de SP	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Centre de congrès et d'exposition		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Secteur 2			
Destinations	Sous-destinations	Typologie	
Habitation	Logement	Individuels	1 place par logement
		Collectifs	0,9 place par logement

		Locatifs sociaux	0,9 place par logement
	Hébergement*		Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre de la réalisation d'un établissement d'hébergement est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • de la nature des constructions ; • du taux et du rythme de leur fréquentation, justifiant un foisonnement et/ou une mutualisation le cas échéant ;
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		Aucune place si la SP est inférieur à 500 m ² . À partir de de 500 m ² de SP 1,5 places par tranche complète de 50 m ² de SP. À partir de de 1500 m ² de SP 2 places par tranche complète de 50 m ² de SP.
	Restauration		Aucune place si la SP est inférieure à 150 m ² . À partir de 150 m ² de SP, 1 place par tranche de 50 m ² de SP.
	Commerce de gros		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Aucune place si la SP est inférieur à 500 m ² . À partir de de 500 m ² de SP 1,5 places par tranche complète de 50 m ² de SP. À partir de de 1500 m ² de SP 2 places par tranche complète de 50 m ² de SP.
	Cinéma		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Hôtel		1 place pour 2 chambres

	Autres hébergements touristiques		+ 1 place de bus par tranche de 30 chambres +1 place pour 2 emplacements pour les campings
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1 place par tranche de 40 m ² de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou Tertiaire	Industrie		1 place par tranche de 200 m ² de SP
	Entrepôts		Non réglementé ou 1 place par entrepôt
	Bureau		1 place par tranche de 40 m ² de SP
	Centre de congrès et d'exposition		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Secteur 3				
Destinations	Sous-destinations	Typologie	Corridor Gare	Reste du secteur
Habitation	Logement	Individuels	1 place par logement	1,5 places par logement
			1 place supplémentaire par tranche de 5	+ 1 place supplémentaire par tranche de 4
		Collectifs	0,9 place par logement	1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 4
		Locatifs sociaux	0,5 place par logement	1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 4
	Hébergement*		0,5 places par logement*	Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre de la réalisation d'un établissement d'hébergement est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • de la nature des constructions ; • du taux et du rythme de leur fréquentation, justifiant un foisonnement et/ou une mutualisation le cas échéant ;
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		Aucune place si la SP est inférieure à 300 m ² . À partir de de 300 m ² de SP 2 places par tranche complète de 50 m ² de SP. À partir de de 1500 m ² de SP 2,5 places par tranche complète de 50 m ² de SP.	
	Restauration		1 place par tranche de 50 m ² .	
	Commerce de gros		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de	
	Activités de services où s'effectue l'accueil		Aucune place si la SP est inférieure à 300 m ² de SP. À partir de de 300 m ² 2 places par tranche complète de 50 m ² de SP.	
	Cinéma		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de	

	Autres hébergements touristiques		+ 1 place de bus par tranche de 30 chambres +1 place pour 2 emplacements pour les campings	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1 place par tranche de 60 m ² de SP	1 place par tranche de 40 m ² de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	Lieux de culte		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou Tertiaire	Industrie		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Entrepôts			
	Bureau		1 place par tranche de 60 m ² de SP	1 place par tranche de 40 m ² de SP
	Centre de congrès et d'exposition		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Secteur 4				
Destinations	Sous-destinations	Typologie	Corridor Gare	Reste du secteur
Habitation	Logement	Individuels	1 place par logement	2 places par logement

			1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	+ 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements.
		Collectifs	0,9 place par logement	1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements.
		Locatifs sociaux	0,5 place par logement	1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements.
		Hébergement*	0,5 place par logement*	Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre de la réalisation d'un établissement d'hébergement est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • de la nature des constructions ; • du taux et du rythme de leur fréquentation, justifiant un foisonnement et/ou une mutualisation le cas échéant ;
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		1 place par tranche de 50 m ² de SP.	
	Restauration		1 place par tranche de 10 m ² de SP.	
	Commerce de gros		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1 place par tranche de 40 m ² de SP.	
	Cinéma		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Hôtel		1 place/chambre + 1 place de bus pour 30 chambres	
	Autres hébergements touristiques		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Locaux et bureaux accueillant du public des		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs,	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	administrations publiques et assimilés		élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou Tertiaire	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Secteur 5		
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	2 places par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements.
	Hébergement*	Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre de la réalisation d'un établissement d'hébergement est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • de la nature des constructions ; • du taux et du rythme de leur fréquentation, justifiant un foisonnement et/ou une mutualisation le cas échéant ;
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Aucune place imposée si la SP est inférieure à 150 m ² . À partir de de 150 m ² de SP 2 places par tranche complète de 50 m ² de SP. À partir de de 1500 m ² de SP 2.5 places par tranche complète de 50 m ² de SP.
	Commerce de gros	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement. le nombre et le type d'utilisateurs (employés. visiteurs. élèves. étudiants...) et sa localisation.
	Activités de services où s'effectue l'accueil	1 place par tranche de 30 m ² de SP. Au sein du corridor Gare : 1 place par tranche de 50 m ² de SP.
	Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Autres hébergements	1 place par chambre + 1 place de bus par tranche de 30 chambres
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement. le nombre et le type d'utilisateurs (employés. visiteurs. élèves. étudiants...) et sa localisation.

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou Tertiaire	Industrie	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Entrepôts	
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de SP. Au sein du corridor Gare : 1 place par tranche de 50 m ² de SP.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Secteur 6		
Destinations	Sous-destinations	2 places par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements.
Habitation		
Commerces et activités de services		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la destination, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Activités de services où	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
	Établissements d'enseignement, de santé et	
Autres activités des secteurs primaire,		

3.4.3 STATIONNEMENT VELO

Les normes de stationnement vélo édictées ci-dessous s'appliquent de façon uniforme sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Modalités de réalisation des espaces de stationnement

- Implantation et accessibilité

Les espaces de stationnement vélo devront être situés au rez-de-chaussée et être facilement accessibles par un accès de plain-pied, par de faibles pentes (inférieures à 5,8° soit 10 %) ou par ascenseur.

Il doit être facilement accessible sans marches à franchir et adressé directement sur l'extérieur. Le nombre de portes à ouverture manuelle à franchir pour accéder au stationnement est limité à 1 maximum sur le parcours qui doit être le plus direct entre l'extérieur et l'espace de stationnement (hors porte du local et hors portes automatiques). Les ressauts doivent rester exceptionnels et ne pas dépasser 2 cm.

- Usages et sécurité

Une surface minimale par emplacement vélo d'1,5m² hors espace de dégagement doit être aménagée. Elle peut être ramenée à 0,75 m² en cas d'emplacements superposés.

Le support d'attache doit permettre la sécurisation du vélo avec un unique antivol U au niveau de la partie centrale du cadre et de la roue avant au minimum. Il doit être fixé à un point solidaire du bâti, que ce soit au mur ou au sol. Il ne doit pas pouvoir être déplacé, déformé, soulevé ou démonté. Il doit être dimensionné pour tout type de vélos (vélos, vélos cargos, trottinettes...).

L'espace de stationnement doit être clairement délimité (mobilier de séparation, garde-corps, marquage au sol...), implanté à l'écart du stationnement des véhicules motorisés et être abrité.

Normes de stationnement vélo par secteurs

SP = Surface de Plancher

*Pour rappel, 1 logement équivaut à 3 places d'hébergement dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire (R 151-46 du code de l'urbanisme).

Destinations	Sous-destinations	Typologie	
Habitation	Logement	Individuels	Non concerné
		Collectifs	À partir de 2 logements, le/les espaces de stationnement vélo est au minimum égale à 2,5 % de la surface de plancher créée totale de la ou des constructions.
		Locatifs sociaux	
	Hébergement*		<p>Pour les résidences accueillant des publics non dépendants (résidences étudiantes, foyers jeunes travailleurs, etc.), il doit être réalisé 1 place de stationnement vélo par chambre.</p> <p>Pour les autres hébergements, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnement vélo à proximité...).</p>
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		<p>Aucune place imposée si la SP est inférieure à 500 m².</p> <p>À partir de 500 m² 1 place par tranche complète de 100 m² de SP.</p>
	Restauration		
	Commerce de gros		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés,

			visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnements vélo à proximité...).
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Aucune place imposée si la SP est inférieure à 500 m ² . À partir de 500 m ² 1 place par tranche complète de 100 m ² de SP.
	Cinéma		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnements vélo à proximité...).
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1 place par tranche de 100 m ² de SP.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnements vélo à proximité...).
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		

	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou Tertiaire	Industrie		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnements vélo à proximité...).
	Entrepôts		
	Bureau		1 place par tranche de 100 m ² de SP.
	Centre de congrès et d'exposition		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnements vélo à proximité...).
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnements vélo à proximité...).

3.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS

Il est décidé, dans l'ensemble des zones du présent règlement, excepté pour les périmètres couverts par les OAP du Bois des Amourettes et de l'Aumônerie sur la commune de Savenay, la ZAC de la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de Montluc, de s'opposer à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ; les règles seront appréciées non pas à l'ensemble du projet mais lot par lot ou construction par construction.

3.6. REALISATION D'OUVRAGES EN SURPLOMB DU DOMAINE PUBLIC

Dans les zones U et AU la réalisation de débords en surplomb du domaine public est autorisée à condition que ce surplomb ne génère pas de contraintes en matière de sécurité, de visibilité, de largeur de voirie, de mise en valeur de façades commerciales, etc., et s'il est conforme au règlement de voirie s'il existe.

Les devantures commerciales doivent s'adapter à la typologie du bâti et être en harmonie avec la composition d'ensemble de la rue ; elle est présente uniquement au rez-de-chaussée.

3.7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les bâtiments dont la structure est construite en maçonnerie traditionnelle, notamment les maisons en pierre (moellons de pierre, pierre sèche, en brique, etc.).

Dans les autres cas et pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur un débord de 30 cm maximum peut être autorisé dans le retrait par rapport aux limites séparatives. Pour l'isolation par l'extérieur en limite de domaine public, une demande d'autorisation préalable d'occupation du domaine public devra être formulée auprès de la commune.

3.8. DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN PAR RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Estuaire et Sillon compte des surfaces argileuses affleurantes, notamment sur les communes de Prinquiau, La Chapelle-Launay, Bouée, Cordemais, Lavau-sur-Loire et Quilly (aléa faible à fort), susceptibles de générer un phénomène naturel appelé retrait-gonflement, survenant lors d'alternances entre des périodes de sécheresse et d'autres de fortes précipitations.

Ainsi, un sol argileux peut voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Lorsque celle-ci augmente dans le sol, son volume augmente, on parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

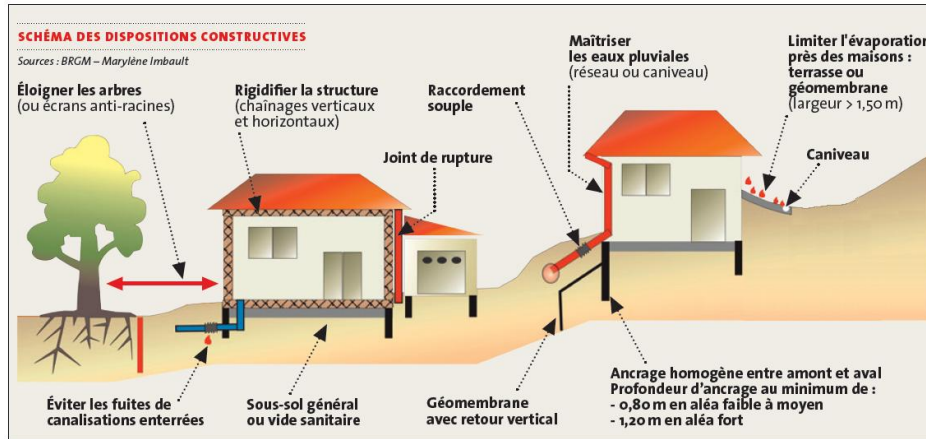
Ces phénomènes de retrait-gonflement de sols argileux provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Les changements climatiques passés (observés) et futurs (modélisés) tendent à accroître le risque représenté par cet aléa du fait de l'augmentation prévisible en intensité, durée et fréquence des périodes de sécheresse.

Depuis le 22 juillet 2020, afin de prémunir les constructions futures de dégâts structurels, 3 arrêtés ministériels viennent renforcer la prévention de ce risque, en amont de la vente d'un terrain constructible exposé (moyennement ou fortement) au retrait-gonflement des argiles.

Ces arrêtés définissent :

- les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
 - le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées en aléa modéré ou fort ;
 - les techniques particulières de construction à mettre en œuvre dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.
- Dans un souci d'information des habitants du territoire, sont annexés au présent règlement (annexe n°7) : les 3 arrêtés ministériels cités ci-dessus ; un dépliant synthétique sur le phénomène et les mesures constructives adaptées

(coproduction du BRGM et de la DDTM44) ; un cahier de recommandations, produit par le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables en 2008 ; ainsi que la carte d'exposition du territoire d'Estuaire et Sillon à cet aléa (produite d'après les données du BRGM, mises à jour en 2020).



3.9. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES TRAVERSEES PAR LA LIGNE FERROVIAIRE

Dans l'ensemble des zones du présent règlement, traversées par une voie ferrée, les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire sont autorisés.

La notice explicative de la servitude T1 est annexée au PLUi et règlemente l'alignement, l'écoulement des eaux, les plantations, les constructions, les excavations et dépôts, les servitudes de visibilité.

De plus, en bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 15 m linéaires par rapport à la voie ferrée extérieure (voir définition dans la notice explicative précitée). Cette distance peut être réduite à 2m pour les constructions à usage de bureaux, dépôts ou atelier.

Cette distance ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- à l'adaptation et la réfection des constructions existantes (hors extension).

L'implantation de clôtures en limite de la voie ferrée est autorisée sans limitation de hauteur sous réserve de respecter les règles afférentes à la servitude T1 (voir annexes).

3.10. CAS PARTICULIERS

- Les adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLUi :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes par décision motivée de l'autorité compétente ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-3 et suivants du Code de l'urbanisme.

- La reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (L.111-15 du Code de l'urbanisme nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf dans une zone couverte par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) si ceux-ci en disposent autrement.

- Les travaux confortatifs

Sont autorisés les travaux visant à améliorer la solidité des constructions* régulièrement édifiées dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement bâti et paysager.

- Constructions existantes contraires au caractère des zones

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées en zones A et N.

Règlement de zones

LA ZONE Ua

Sommaire

La zone Ua	67
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	68
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	70
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition	70
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	71
3.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	71
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	75
3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES.....	80
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	81

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ua (zone urbaine de centralité) correspond aux noyaux anciens et aux faubourgs (datant principalement d'avant 1950). Elle constitue les centralités et cœur historique du territoire par la présence de patrimoines bâtis et la concentration de commerces, services et équipements, participant à la vie locale. Elle se compose des tissus urbains denses présentant :

- des bâtis anciens aux procédés architecturaux traditionnels (mitoyenneté, plusieurs niveaux d'élévation, continuité architecturale, alignement sur rue)
- des rez-de-chaussée permettant l'accueil de commerces, services ou activités,
- des bâtis le plus souvent organisés autour d'une centralité,
- des faubourgs en continuité des noyaux anciens organisés le plus souvent autour d'un axe principal, formant un alignement et présentant une cohérence d'ensemble,
- des maisons plus récentes avec jardins en lanière datant principalement d'après-guerre,
- des immeubles collectifs,
- des équipements publics et sportifs accueillant des constructions de grandes tailles implantées sur de très vastes parcelles.
- éventuellement d'une gare et son quartier d'habitat associé,

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes :

- aux destinations des constructions autorisées et interdites,
- au stationnement,
- à la qualité architecturale et urbaine,
- à la perméabilité des sols,
- aux secteurs concernés par des zones inondables au règlement graphique,
- aux secteurs concernés par une zone humide au règlement graphique,
- etc.

Objectifs poursuivis de la zone Ua :

- **en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale**
 - Prioriser l'accueil de population et la production de logements eu sein des centres bourgs/centres-villes,
 - Renforcer la vitalité des centres-bourgs/centres-villes par la diversification des fonctions et des usages,
 - Limiter les implantations commerciales en dehors des centres-bourgs/centres-villes,
 - Diversifier la typologie du parc existant en renforçant la production de logements sociaux, de locatifs privés et de petits logements,
 - Diversifier les formes urbaines en développant des opérations d'habitat collectif et intermédiaire dense.

- **en faveur de la qualité urbaine et architecturale**
 - Conforter les centralités historiques et renforcer leur attractivité,
 - Mailler le territoire en voies douces sécurisées et confortables,
 - Affirmer une ambition de solidarité en matière de densité d'habitat en produisant par exemple des logements collectifs dans toutes les communes et en étudiant la possibilité de densification en hauteur, de façon raisonnée et adaptée à l'armature du territoire, des tissus urbains et du contexte paysager et environnemental,
 - Inscire la production de logements dans une dynamique de sobriété foncière (résorption de la vacance, réhabilitation, efficacité énergétique),
 - Prendre en compte les problématiques de stationnement dans le cadre de l'intensification,
 - Construire le cadre d'un urbanisme négocié avec les opérateurs privés à travers certaines règles souples.

- **en faveur de la qualité environnementale et paysagère**
 - Prioriser la réutilisation des espaces bâtis et non bâtis pour protéger autant que possible les espaces agricoles, naturels et forestiers en mobilisant les gisements fonciers existants,

- Veiller à préserver la qualité patrimoniale des bâtis,
- Limiter la constructibilité dans les secteurs proches des cours d'eau ainsi qu'à proximité et le long des éléments faisant obstacle aux déplacements des espèces,
- Favoriser une gestion des eaux pluviales alternatives au « tout tuyau » favorisant l'infiltration de l'eau à la parcelle ou par l'utilisation de solutions alternatives fondées sur la nature,
- Adapter le développement urbain en fonction de la capacité des installations d'assainissement, ajuster en particulier la temporalité de réalisation des opérations avec les capacités des réseaux, en lien avec le schéma directeur d'assainissement d'Estuaire et Sillon,
- Préserver et améliorer le capital patrimonial et naturel des centres-bourgs/centres-villes,
- Développer un urbanisme résilient face aux effets du changement climatique en développant la part du végétal dans les projets (protéger les arbres, planter, favoriser les espaces perméables dans les aménagements, etc.).

2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES, INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITION

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les conditions prévues dans les dispositions générales à chaque zone.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles liées à la loi littoral en se référant au 2.1 des dispositions générales du présent règlement écrit et au 4.6 du règlement graphique.

Dans le cas où le terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Destinations	Sous-destinations	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone et sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique commerce.
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtel	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des	Autorisé

Destinations	Sous-destinations	
	administrations publiques et assimilé	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé, toutefois, pour les entreprises classées ICPE, seules celles soumises à déclaration sont autorisées et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour l'habitat et d'être compatibles avec la fonction résidentielle.
	Entrepôts	Autorisé sous réserve : - qu'il soit lié à une activité autorisée dans la zone et situé à moins de 100 mètres de l'activité en question, - qu'il soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone, - que soient mis en œuvre des dispositifs et aménagements visant à atténuer ou supprimer les nuisances visuelles, sonores et olfactives, - d'une bonne insertion urbaine et architecturale par rapport au tissu urbain dans lequel il s'insère.
	Bureau	Autorisé sous réserve : - qu'il soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone, - d'une bonne insertion urbaine et architecturale par rapport au tissu urbain dans lequel il s'insère.
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique du coefficient de surfaces perméables.

3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

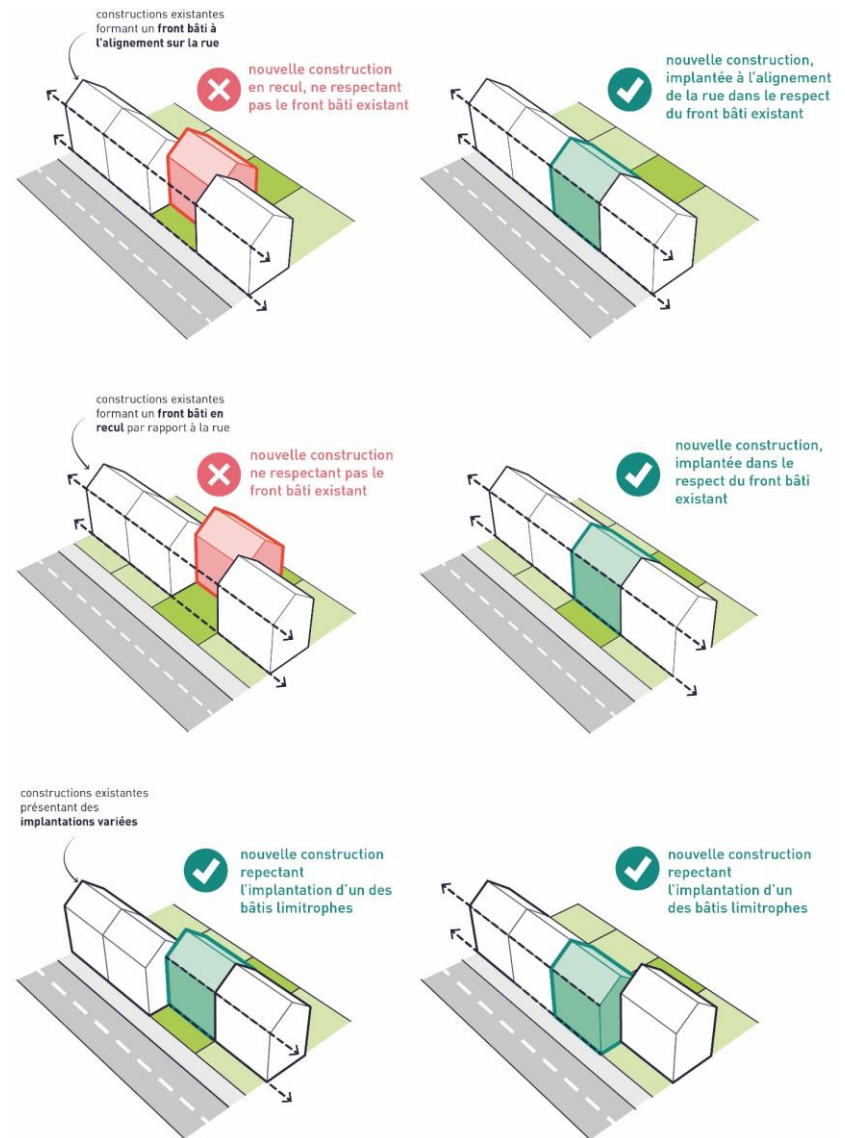
Règles générales

Pour toute construction il convient de se référer aux dispositions générales du règlement relatives aux routes.

L'implantation du bâti doit garantir l'unité de l'ensemble bâti ou de la rue dans laquelle il s'insère. Dans le cadre d'un contexte bâti* existant, les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect de la composition ou des implantations urbaines existantes en ce qui concerne l'alignement et/ou le recul du volume principal par rapport aux voies

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter :

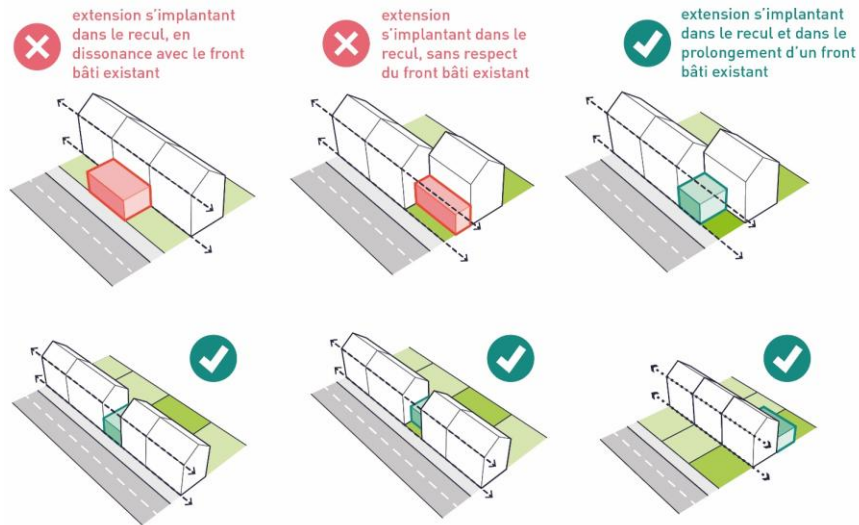
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.



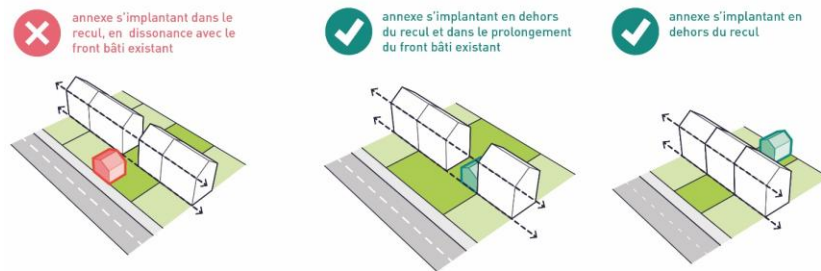
Les extensions des constructions s'implantent librement en dehors du recul par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. Toutefois, une implantation à l'alignement ou dans le recul peut être autorisée si l'extension prolonge un front bâti existant.

Les annexes s'implantent librement en dehors du recul par rapport aux voies et emprises publiques.

LES EXTENSIONS

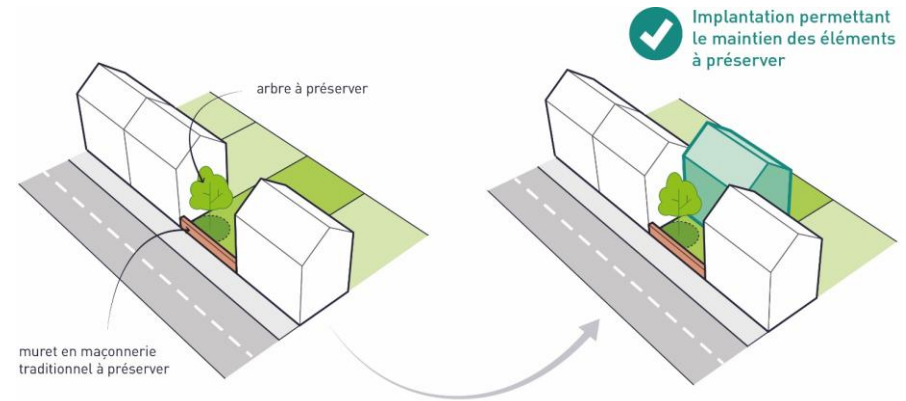


LES ANNEXES



Règles alternatives

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'un élément de patrimoine (bâti, végétal, etc.), un espace boisé, etc., présente un enjeu de préservation.



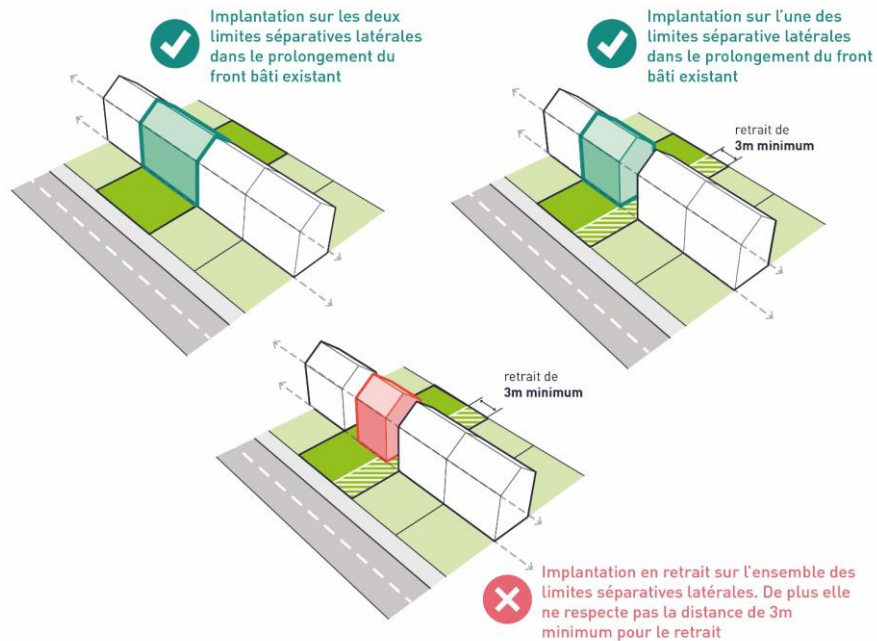
3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Les constructions, devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction est adjacente à un espace agricole, naturel ou forestier, toutes les constructions devront s'implanter en retrait supérieur ou égal 3 mètres.

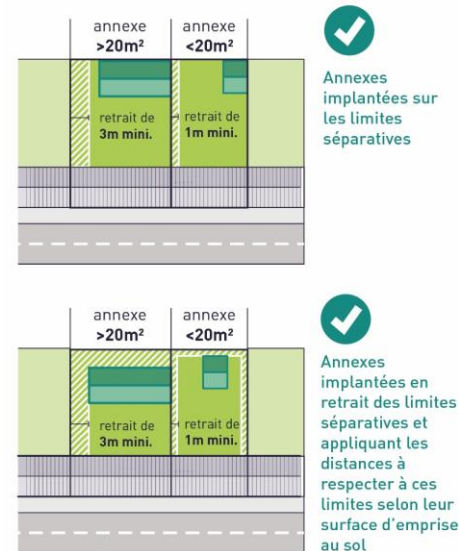


Les extensions des constructions s'implantent librement, toutefois en cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

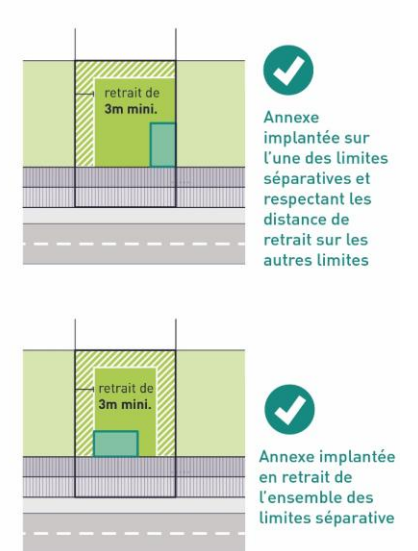
Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait pour les annexes :

- de moins de 20 m² d'emprise au sol, le retrait doit être supérieur ou égal à 1 mètre,
- égales ou supérieures à 20 m² d'emprise au sol, le retrait doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

LES ANNEXES



LES EXTENSIONS



Règles alternatives

Des implantations peuvent être imposées ou admises lorsqu'un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l'enjeu de préservation.

Lorsque le projet concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie, il pourra être réalisé dans le prolongement de l'existant sous réserve d'une implantation respectueuse du voisinage.

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique sur les hauteurs.

Pour les constructions de la sous-destination logement

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

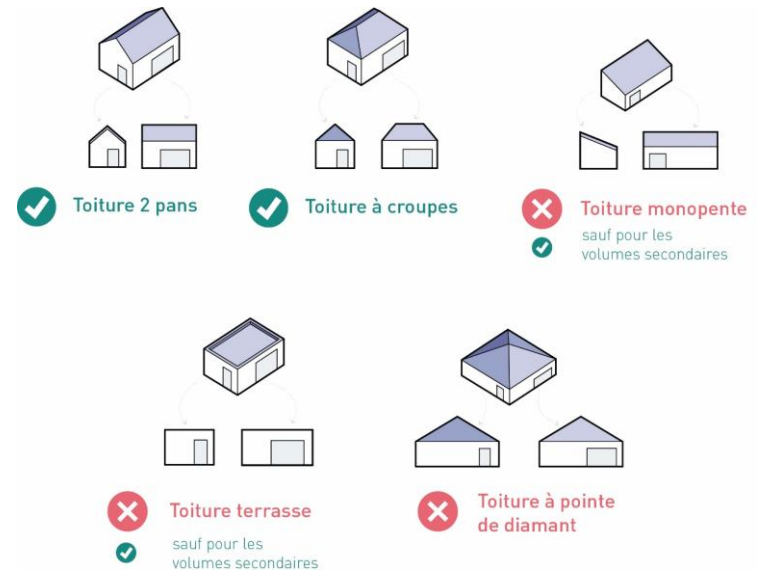
Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes à la qualité architecturale et urbaine.

Toitures des constructions

Pour les volumes principaux de toutes les constructions principales, seules sont autorisées les toitures à 2 pans et à 4 pans à croupe.

Pour les volumes secondaires, seules les toitures 2 pans, à 4 pans à croupe, terrasses et monopentes sont autorisées.



Les toitures des nouvelles constructions doivent être recouvertes d'ardoises, de matériaux de teintes similaires à l'ardoise (ex : zinc, bac acier, etc.) ou de teintes légèrement plus claires (tons gris neutres). *Exemples teintes similaires à l'ardoise :*



Exemples de teintes légèrement plus claires à l'ardoise :



Les toitures en tuiles sont autorisées uniquement dans les cas d'extension ou de rénovation d'un bâti déjà couvert en tuiles.

Les toitures claires, les toitures noires et les toitures blanches sont interdites.

Il est interdit de repeindre des toitures.

Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra faire l'objet d'un traitement soigné et le système d'étanchéité devra être recouvert (gravier, végétalisation, etc.).

En cas de réfection de toiture, le changement de matériau lorsque celui-ci est en ardoise ou en tuile est interdit, sauf s'il s'agit de revenir à des matériaux d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Règles alternatives

Les toitures ne sont pas réglementées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades des constructions

- *Composition des façades*

Façades des constructions nouvelles et visibles depuis l'espace public

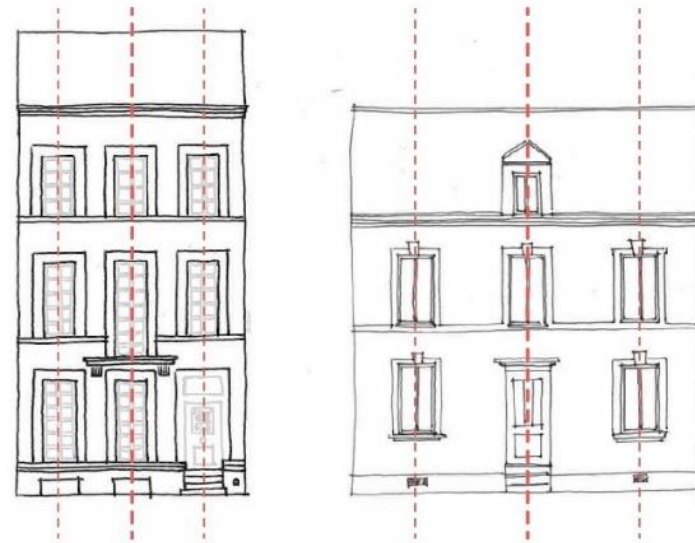
Elles doivent faire l'objet d'un traitement soigné et d'un ordonnancement (alignement des ouvertures, organisation des entrées) et d'une hiérarchisation similaire au traitement des façades anciennes. Elles devront être traitées en harmonie avec la composition des façades des bâtiments anciens de la rue ou du quartier.

Dans l'environnement immédiat de façades anciennes, les proportions des ouvertures devront en particulier être plus hautes que larges pour respecter la composition verticale des maisons et immeubles anciens.

Les façades des constructions nouvelles devront faire l'objet d'une composition soignée et d'un ordonnancement (alignement des ouvertures selon des axes verticaux et horizontaux). En outre, dans l'environnement immédiat de constructions anciennes, les ouvertures des façades devront s'inscrire en cohérence avec la composition verticale des ouvertures des bâtis traditionnels en reprenant un principe de proportion d'ouvertures plus hautes que larges.

Les éléments techniques tels que les coffrets de volets roulant, bouche d'aération, coffrets électriques, etc. devront faire l'objet d'une intégration soignée.

Exemple de composition ordonnancée d'une façade



Façades des constructions existantes et visibles depuis l'espace public

La création d'ouvertures nouvelles ou toute autre intervention sur une façade existante visible depuis la rue devra :

- respecter la composition et l'ordonnement (alignement des ouvertures selon des axes verticaux et horizontaux) de la façade existante ;
- préserver les éléments de décors tels que les modénatures, ferronneries, etc., ou à défaut les restituer ;
- préserver les ouvrages en pierres de tailles ou briques prévus pour être apparents.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, les éléments de décors tels que les modénatures et les enduits devront être restitués.

L'ajout d'éléments techniques tels que des volets roulants, bouche d'aération, etc. devra faire l'objet d'une insertion soignée et ne devra pas altérer les caractéristiques architecturales du bâti.

Pour toutes les façades :

Les matériaux bruts (parpaing, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts d'un matériau de finition.

Les matériaux apparents doivent être pérennes et de qualité, et conserver un aspect satisfaisant dans le temps (ex : tôles ondulées, les matériaux de fortune, etc., sont interdits).

Les éléments d'installations techniques (coffrets de volets roulants, etc.) ne doivent pas altérer les caractéristiques architecturales du bâti.

Le choix des couleurs doit s'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti à proximité afin d'assurer l'harmonie de l'ensemble.

Il est imposé des teintes et des matérialités se rapprochant des teintes naturelles et historiques du territoire (voir exemples de teintes ci-après).

Toutefois :

- des couleurs de tonalité douces (voir exemples de teintes ci-après) pourront être autorisées sous réserve d'une harmonie avec les matériaux et colorimétries existants dans l'environnement bâti proche, excepté sur les communes de Bouée, La Chapelle-Launay, Lavau-sur-Loire, Malville et Prinquiau.
- la couleur « blanche intense » est autorisée dans les communes de Campbon, Cordemais, Le Temple-de-Bretagne, Quilly, Saint-Etienne-de-Montluc, Savenay,
- les teintes « noir intense » et « gris neutre » sont autorisées sur les façades des volumes secondaires.

La teinte des éléments de détail tels que les menuiseries, ferronneries, modénatures, volets, etc. est laissée libre sous réserve de cohérence architecturale et de bonne intégration avec l'environnement proche.

- *Colorimétrie des façades visibles depuis l'espace public*

Exemples de colorimétries, à titre indicatif :

Teintes naturelles et historiques des façades du territoire

Blancs «cassés» ou «crèmes», légèrement teintés



Des beiges



Des gris «chauds», clairs et légèrement teintés



Des ocres



Des couleurs de teintes douces



Des teintes du noir au blanc pur



↓
Noir
«Intense»

┌──────────┴──────────┐
Gris neutres

↓
Blanc
«Intense»

→ Des teintes se rapportant à la pierre, aux enduits à la chaux, etc.

→ Des teintes en harmonie avec les teintes historiques

3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes au traitement des clôtures.

Règles de la zone

En limite de voies publiques ou privées et d'emprises publiques et dans la marge de recul

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre. Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie traditionnel (pierre, moellons, etc.).
- soit de haies végétales*, doublées ou non d'un dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique,
- soit de dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, barreaudage,
- soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre qui ne peut excéder 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré et/ou végétalisé.

Les soubassements en palplanche sont autorisés dans une limite de 30 cm de hauteur depuis le terrain naturel.

En limites séparatives

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m

Au contact d'un espace agricole, naturel ou forestier, en cas de dispositif perméable, il est recommandé de l'implanter derrière la haie végétale (non visible depuis le grand paysage). De même les soubassements sont autorisés mais ils devront respecter une hauteur maximum de 30 cm depuis le terrain naturel et intégrer des passages pour la petite faune d'une hauteur minimale de 8 cm depuis le sol.

Règles alternatives

Une hauteur supérieure ou inférieure, des matériaux ou un aspect différent peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes,
- pour la réfection et/ou l'extension de murs en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- pour ne pas dégrader les conditions de visibilité en bordure de voie et/ou d'emprise ouverte au public,
- pour les constructions et aménagements relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. AMENAGEMENT DES ABORDS ET VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

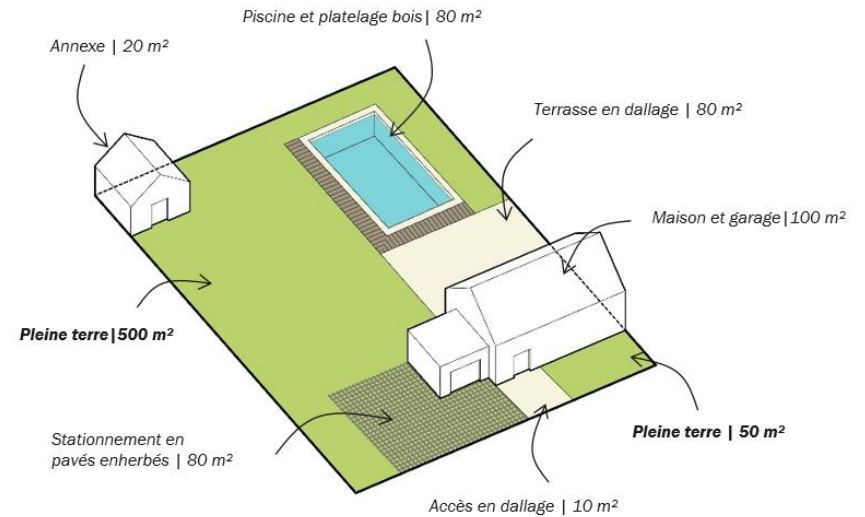
Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique du coefficient de surface perméable.

Les marges de recul lorsqu'elles existent (par rapport aux voies publiques, privées et aux emprises publiques) devront être composées de pleine terre et plantées excepté pour les accès nécessaires à la construction, les terrasses et les aires de présentation des ordures ménagères.

Les retraits par rapport aux limites séparatives doivent être composés de pleine terre et plantés excepté pour les accès nécessaires au projet et les terrasses.

Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité technique ou sanitaire justifiée, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement du projet. Les nouvelles plantations doivent être réalisées dans des conditions leur permettant de se développer convenablement et doivent respecter les dispositions du barème national de l'arbre annexé au présent règlement.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.



LA ZONE Ub

Sommaire

La zone Ub	82
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	83
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	85
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition	85
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	88
3.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	88
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	92
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	96

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ub correspond aux extensions contemporaines des centralités (depuis 1950) à dominante d'habitat. Elle se compose des tissus urbains :

- de lotissements de différentes époques, généralement peu denses (21% d'espace bâti en moyenne) mais organisés (parcellaire régulier) autour de voies de desserte automobile,
- d'habitats diffus peu denses (14% d'espace bâti en moyenne) principalement pavillonnaire à l'organisation hétérogène. Ces espaces sont en forte mutation du fait des divisions parcellaires spontanées,
- d'opérations d'ensemble caractérisées par des ensembles bâtis (collectifs, maisons groupées) cohérents, une écriture architecturale homogène et des espaces libres généreux et généralement végétalisés,
- des lotissements singuliers présentant une urbanisation peu dense : maisons pavillonnaires isolées sur de vastes parcelles paysagées et des espaces publics généreux, paysagés et qualitatifs,
- des extensions à vocation d'équipements sportifs, culturels, scolaires et de loisirs présentant des constructions de grandes tailles implantées sur de très vastes parcelles.

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes :

- aux destinations des constructions autorisées et interdites,
- au stationnement,
- à la qualité architecturale et urbaine,
- à la perméabilité des sols,
- aux secteurs concernés par des zones inondables au règlement graphique,
- aux secteurs concernés par une zone humide au règlement graphique,
- etc.

Objectifs poursuivis de la zone Ub :

- **en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale**

- Renforcer la vitalité des centres-bourgs/centres-villes par la diversification des fonctions et des usages,
- Limiter les implantations commerciales en dehors des centres-bourgs/centres-villes,
- Diversifier la typologie du parc existant en renforçant la production de logements sociaux, de locatifs privés et de petits logements,
- Diversifier les formes urbaines en développant des opérations d'habitat collectif et intermédiaire dense.

- **en faveur de la qualité urbaine et architecturale**

- Mailler le territoire en voies douces sécurisées et confortables,
- Conforter et développer le maillage de mobilités douces,
- Organiser dans le temps la densification des espaces urbanisés.
- Affirmer une ambition de solidarité en matière de densité d'habitat en produisant par exemple des logements collectifs dans toutes les communes et en étudiant la possibilité de densification en hauteur, de façon raisonnée et adaptée à l'armature du territoire, des tissus urbains et du contexte paysager et environnemental,
- Prendre en compte les problématiques de stationnement dans le cadre de l'intensification,
- Construire le cadre d'un urbanisme négocié avec les opérateurs privés à travers certaines règles souples,
- Renouveler la forme de l'habitat individuel en développant des maisons mitoyennes, en bande, groupées, individuelles avec jardin partagés, etc. Assurer à chaque logement l'accès à un espace extérieur (jardins, balcons, loggias, jardins partagés, espaces publics végétalisés à proximité).

- **en faveur de la qualité environnementale et paysagère**

- Limiter la constructibilité dans les secteurs proches des cours d'eau ainsi qu'à proximité et le long des éléments faisant obstacle aux déplacements des espèces,

- Favoriser une gestion des eaux pluviales alternative au « tout tuyau » favorisant l’infiltration de l’eau à la parcelle ou par l’utilisation de solutions alternatives fondées sur la nature,
- Adapter le développement urbain en fonction de la capacité des installations d’assainissement, ajuster en particulier la temporalité de réalisation des opérations avec les capacités des réseaux, en lien avec le schéma directeur d’assainissement d’Estuaire et Sillon.
- Préserver et améliorer le capital patrimonial et naturel des centres-bourgs/centres-villes,
- Développer un urbanisme résilient face aux effets du changement climatique en développant la part du végétal dans les projets (protéger les arbres, planter, favoriser les espaces perméables dans les aménagements, etc.).

2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES, INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITION

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les conditions prévues dans les dispositions générales à chaque zone.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles liées à la loi littoral en se référant au 2.1 des dispositions générales du présent règlement écrit et au 4.6 du règlement graphique.

Dans le cas où le terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Destinations	Sous-destinations	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé par construction nouvelle, uniquement dans les communes structurantes (Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc) et les communes qui rayonnent au-delà de leur propre territoire (Campbon, Cordemais, Malville) sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique commerce et d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone. Autorisé par changement de destination et extension de construction existante dans l'ensemble des communes, sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique commerce et d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil	Autorisé par construction nouvelle uniquement dans les communes structurantes (Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc) et les communes qui rayonnent au-delà de leur propre territoire (Campbon, Cordemais, Malville), sous réserve d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone.

Destinations	Sous-destinations	
	d'une clientèle	Autorisé par changement de destination et extension de construction existante dans l'ensemble des communes, sous réserve d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
	Cinéma	Autorisé uniquement dans les communes structurantes (Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc).
	Hôtel	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
Entrepôts		Autorisé sous réserve : - qu'il soit lié à une activité autorisée dans la zone et situé à moins de 100 mètres de l'activité en question, - qu'il soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone,

Destinations	Sous-destinations	
		- que soient mis en œuvre des dispositifs et aménagements visant à atténuer ou supprimer les nuisances visuelles, sonores et olfactives, - d'une bonne insertion urbaine et architecturale par rapport au tissu urbain dans lequel il s'insère.
	Bureau	Autorisé sous réserve : - qu'il soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone, - d'une bonne insertion urbaine et architecturale par rapport au tissu urbain dans lequel il s'insère.
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique du coefficient de surfaces perméables.

3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

Pour toute construction il convient de se référer aux dispositions spécifiques relatives aux routes des dispositions générales du règlement.

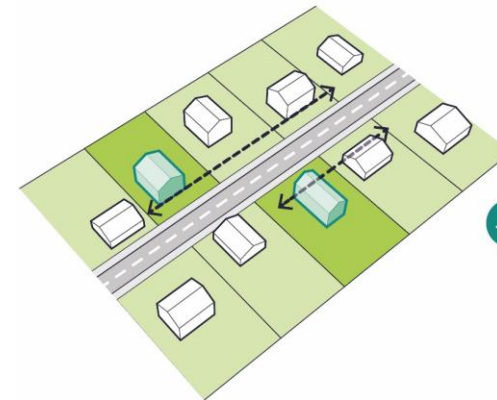
Pour les constructions liées à la destination « habitation »

L'implantation du bâti doit garantir l'unité de l'ensemble bâti ou de la rue dans laquelle il s'insère. Dans le cadre d'un contexte bâti* existant, les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect de la composition ou des implantations urbaines existantes en ce qui concerne l'alignement et/ou le recul du volume principal par rapport aux voies

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

En présence d'un contexte bâti

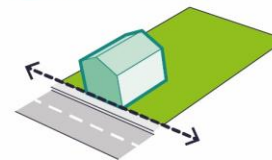


Implantation dans le respect des implantations existantes : la construction nouvelle observe le même recul par rapport à la voie que les constructions environnantes

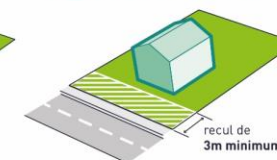
Dans les autres cas



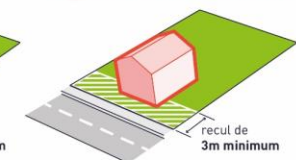
Implantation à l'alignement de la rue



Implantation en recul d'au moins 3m



Implantation en recul ne respectant pas la distance à la voie d'au moins 3m

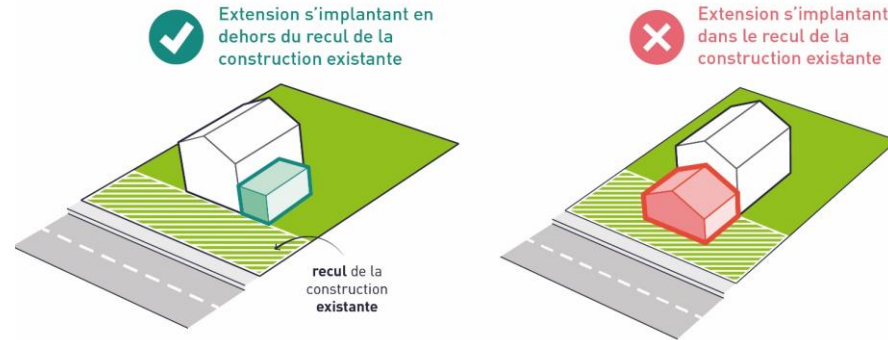


Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension doit respecter au minimum le même recul que la construction existante.

Les annexes s'implantent librement lorsqu'elles sont en dehors du recul.

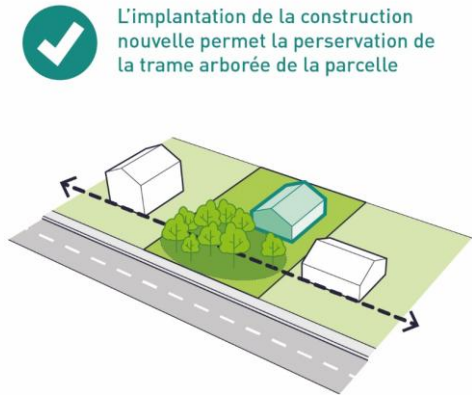
L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

LES EXTENSIONS



Règles alternatives

Des implantations peuvent être imposées ou admises lorsqu'un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l'enjeu de préservation.



3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Les constructions peuvent s’implanter en retrait ou en limites séparatives.

En cas d’implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction est adjacente à un espace agricole, naturel ou forestier, toutes les constructions devront s’implanter en retrait supérieur ou égal à 3 mètres.

Les annexes peuvent s’implanter en limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d’une implantation en retrait pour les annexes :

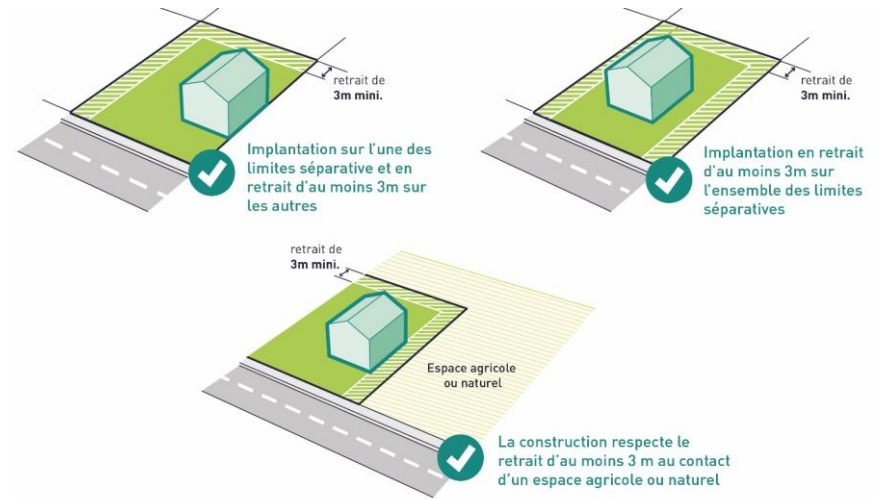
- de moins de 20 m² d’emprise au sol, le retrait doit être supérieur ou égal à 1 mètre,
- égales ou supérieures à 20 m² d’emprise au sol, le retrait doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

L’implantation des équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

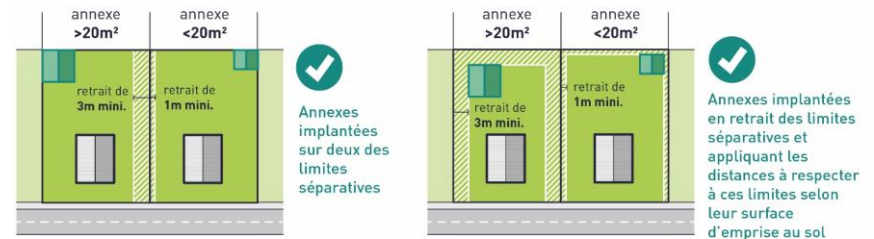
Règles alternatives

Des implantations peuvent être imposées ou admises lorsqu’un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l’enjeu de préservation.

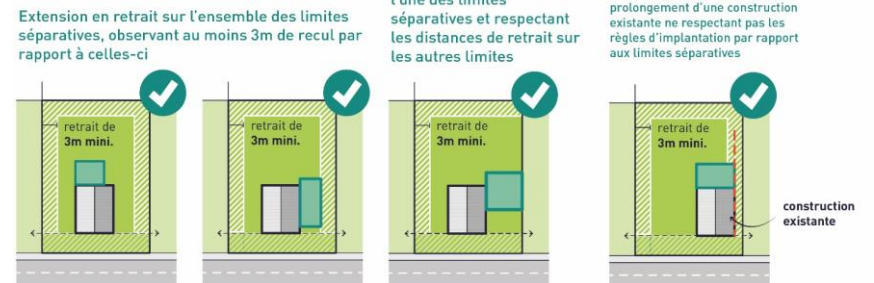
Lorsque le projet concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie, il pourra être réalisé dans le prolongement de l’existant.



LES ANNEXES



LES EXTENSIONS



3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique sur les hauteurs.

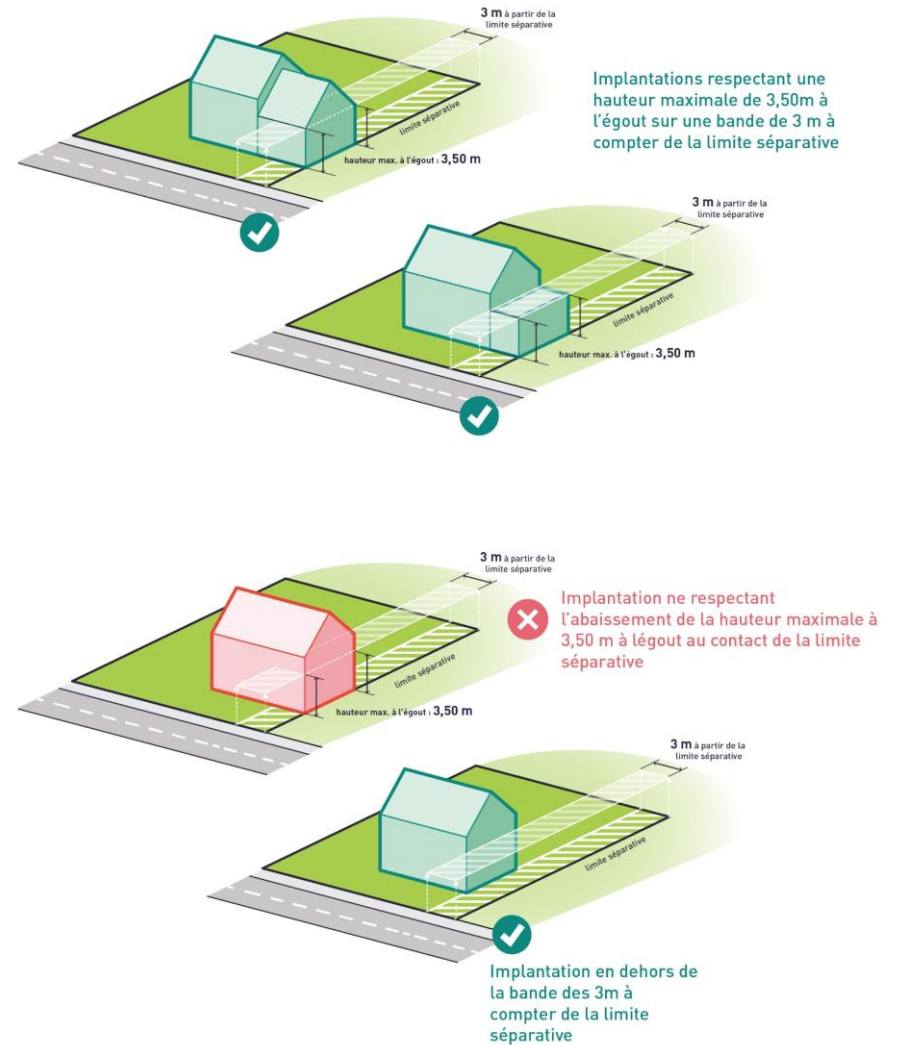
Pour toutes les constructions

En limite séparative, les constructions ou parties de constructions ne peuvent dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit dans une bande de 3 mètres depuis la limite séparative.

En cas d'attique, le recul de la façade de l'attique par rapport à la limite sera de 3 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.



3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

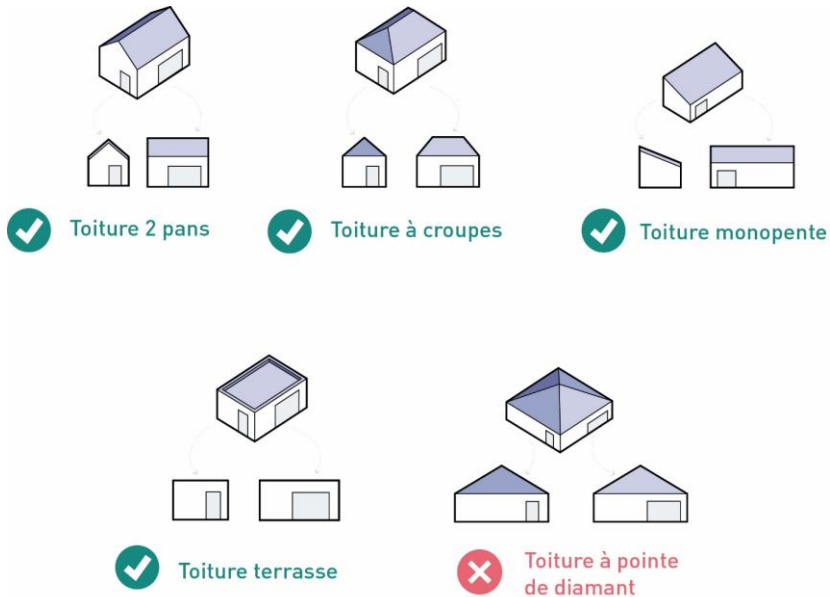
3.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes à la qualité architecturale et urbaine.

Toitures des constructions

Pour toutes les constructions (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics), seules sont autorisées les toitures à 2 pans, à 4 pans à croupe, les toitures monopentes et les toitures terrasse.



Les toitures des nouvelles constructions doivent être recouvertes d'ardoises ou de matériaux de teintes claires ou similaires à l'ardoise (ex : zinc, bac acier, etc.). Exemples de teintes claires et teintes similaires à l'ardoise à titre indicatif :



Les toitures en tuiles sont autorisées dans les cas d'extensions ou de rénovations d'un bâti déjà couvertes en tuiles et dans les quartiers qui présentent déjà des constructions en tuiles.

Les toitures noires et les toitures blanches sont interdites.

Il est interdit de repeindre les toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Règles alternatives

Les toitures ne sont pas réglementées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades des constructions

- *Composition des façades*

Façades des constructions existantes et visibles depuis l'espace public

La création d'ouvertures nouvelles ou tout autre intervention sur une façade existante visible depuis la rue devra :

- respecter la composition et l'ordonnement (alignement des ouvertures selon des axes verticaux et horizontaux) de la façade existante ;
- préserver les éléments de décors tels que les modénatures, ferronneries, etc., ou à défaut les restituer ;
- préserver les ouvrages en pierres de tailles ou briques prévus pour être apparents.

L'ajout d'éléments techniques tels que des volets roulants, bouche d'aération, etc. devra faire l'objet d'une insertion soignée et ne devra pas altérer les caractéristiques architecturales du bâti.

Pour toutes les façades :

Les matériaux bruts (parpaing, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouvert d'un matériau de finition.

Les matériaux apparents doivent être pérennes et de qualité, et conserver un aspect satisfaisant dans le temps (ex : tôles ondulées, les matériaux de fortune, etc., sont interdits).

Les éléments d'installations techniques (coffrets de volets roulants, etc.) doivent l'objet d'une intégration soignée.

- *Colorimétrie des façades visibles depuis l'espace public*

Le choix des couleurs de façades (enduits, matériaux) doit être de préférence en harmonie avec l'environnement bâti à proximité.

La couleur noire « intense » est en revanche interdite sur les façades des volumes principaux, mais autorisés sur les éléments de détails de la façade (menuiserie, modénatures, souches de cheminées, bandeau, etc.) et sur les façades des volumes secondaires.

Exemples de colorimétries, à titre indicatif :

Teintes naturelles et historiques des façades du territoire

Blancs «cassés» ou «crèmes», légèrement teintés



Des beiges



Des gris «chauds», clairs et légèrement teintés



Des ocres



Des couleurs de teintes douces



Des teintes du noir au blanc pur



→ Des teintes se rapportant à la pierre, aux enduits à la chaux, etc.

→ Des teintes en harmonie avec les teintes historiques

3.2.2. TRAITEMENT DES CLOTURES

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes au traitement des clôtures.

Règles de la zone

En limite de voies publiques ou privées et d'emprises publiques et dans la marge de recul

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie traditionnel (pierre, moellons, etc.).
- soit de haies végétales, doublées ou non d'un dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique,
- soit de dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, barreaudage,
- soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre qui ne peut excéder 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré et/ou végétalisé.

Les soubassements sont autorisés dans une limite de 30 cm de hauteur depuis le terrain naturel.

En limites séparatives

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m et doivent être composées :

- soit de haies végétales, doublées ou non d'un dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique,
- soit de dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, barreaudage,

- soit d'un mur en maçonnerie traditionnel (pierre, moellons, etc.).

Au contact d'un espace agricole, naturel ou forestier, en cas de dispositif perméable, il est recommandé de l'implanter derrière la haie végétale (non visible depuis le grand paysage).

Les soubassements d'une hauteur maximum de 30 cm depuis le terrain naturel sont autorisés. Toutefois des passages pour la petite faune d'une hauteur minimale de 8 cm depuis le sol devront être aménagés.

Règles alternatives

Une hauteur supérieure ou inférieure, des matériaux ou un aspect différent peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes,
- pour la réfection et/ou l'extension de murs en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- pour ne pas dégrader les conditions de visibilité en bordure de voie et/ou d'emprise ouverte au public,
- pour les constructions et aménagements relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. AMENAGEMENT DES ABORDS ET VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

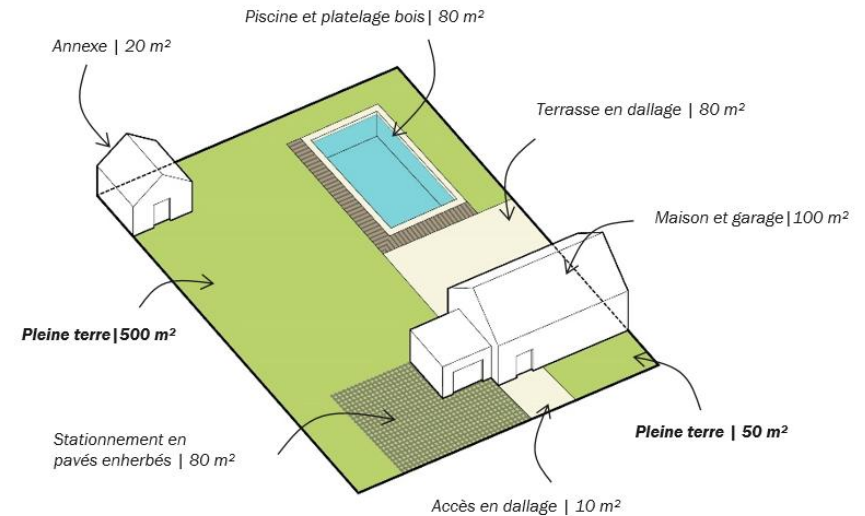
Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique du coefficient de surface perméable.

Les marges de recul lorsqu'elles existent (par rapport aux voies publiques, privées et aux emprises publiques et aux limites séparatives) devront être composées de pleine terre excepté pour les accès nécessaires à la construction, les terrasses et les aires de présentation des ordures ménagères.

Les retraits par rapport aux limites séparatives doivent être composé de pleine terre et plantés, excepté pour les accès nécessaires au projet et les terrasses.

Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilités techniques ou sanitaires justifiées, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement du projet. Les nouvelles plantations doivent être réalisées dans des conditions leur permettant de se développer convenablement et doivent respecter les dispositions du barème national de l'arbre annexé au présent règlement.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.



LA ZONE UE

Sommaire

La zone UE	97
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	98
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	100
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition	100
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	104
3.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	104
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	105
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	106
3.3 Règles en matière de stationnement	106

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone UE correspond aux zones d'activités économiques accueillant différentes typologies d'activités : artisanales, industrielles, tertiaires, commerciales. Elle se compose de 4 zones distinctes :

- UEa : correspond aux grands espaces productifs et logistiques. Elles accueillent notamment les grandes industries et activités de transport et de logistique du territoire. Ils constituent des pôles qui accueillent notamment les entreprises les plus importantes en termes d'effectifs. Elles disposent d'une visibilité extraterritoriale à l'échelle de la métropole Nantes-Saint-Nazaire ou au-delà, et se positionnent comme les sites moteurs de la dynamique économique d'Estuaire et Sillon. Il s'agit notamment des zones de La Fondinais et de Porte-Estuaire à Campbon, des Basses-Landes Prinquiau, de la Croix-Blanche et la Croix-Rouge Malville, de La Folaine à Cordemais, du site logistique situé au Petit Rouillonnais, du Bois de la Noue et de La Gâtai sud à Saint-Etienne-de-Montluc. Le site de la centrale de Cordemais est également intégré en zone UEa.
- UEb : correspond aux espaces artisanaux, caractérisés par des zones de petites tailles généralement localisées à proximité et en continuité des centres-bourgs et centres-villes. Il s'agit notamment des Fours à Chaux à Campbon, du Tillon à La Chapelle Launay, des Epinettes à Malville, des Petites Landes et la Croix Morzel à Cordemais, de la Gatais nord et du Clair de Lune à Saint Etienne de Montluc. Elles accueillent des entreprises artisanales qui répondent à la demande locale.
- UEc : correspond aux espaces commerciaux identifiés en tant que Secteur d'Implantation Commercial au Schéma de Cohérence Territorial. Il s'agit des sites de La Colleraye à Savenay, des Sablières à Savenay et à La Chapelle-Launay et des Tourterelles à Saint-Etienne-de-Montluc. Elles accueillent des grandes activités commerciales, de la restauration et ponctuellement des services.
- UEd : correspond aux espaces mixtes de services. Ils se caractérisent par leur pluriactivité en regroupant majoritairement des activités artisanales, commerciales, tertiaires ou de petites industries. Géographiquement, ces

espaces se situent exclusivement sur deux communes : Savenay accueille Les Acacias et le site du Rond-Point du Golfeur tandis que Saint-Étienne-de-Montluc regroupe La Croix Gaudin, La Close, Sainte-Anne/Tournebride. En revanche, leurs implantations urbaines diffèrent fortement : la Close, Les Acacias et le site du Rond-Point du Golfeur sont situés au contact des espaces habités et en entrée de ville, l'enjeu y est d'assurer la couture urbaine entre ces espaces économiques et les espaces habités et assurer des entrées de ville de qualité ; le site de la Croix-Gaudin sous procédure de ZAC est en revanche isolé et bénéficie d'un environnement paysager de grande qualité ; le site de Sainte-Anne/Tournebride est exposé directement sur la RN 165. Compte tenu des enjeux différents en matière d'insertion urbaine, architectural et paysagère, 3 sous-secteurs sont déclinés. Le sous-secteur UEd1 regroupe les sites de La Close, Les Acacias et le site du Rond-Point du Golfeur ; le sous-secteur UEd2 concerne le site Sainte-Anne/Tournebride et le sous-secteur UEd3 concerne le site de La Croix Gaudin.

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes :

- aux destinations des constructions autorisées et interdites,
- au stationnement,
- à la qualité architecturale et urbaine,
- à la perméabilité des sols,
- aux secteurs concernés par des zones inondables au règlement graphique,
- aux secteurs concernés par une zone humide au règlement graphique,
- etc.

Objectifs poursuivis de la zone UE :

- **en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale**
- Développer une offre tertiaire sur Estuaire et Sillon, ainsi qu'une offre de formation notamment au pôle-gare/Acacias à Savenay et à La Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc,

- Limiter les implantations commerciales en dehors des centres-bourgs/centres-villes qui sont les lieux privilégiés pour l'implantation de nouveaux commerces. Renforcer la position du centre-ville de Savenay, en tant que pôle commercial majeur avec la Colleraye,
- Encourager l'émergence des nouvelles filières bas-carbone comme le recyclage, la filière « d'après première vie », la réparation et le réemploi. Ces nouvelles activités ont vocation à s'implanter de façon préférentielle dans les zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitaines en particulier aux Acacias à Savenay qui accueille déjà des activités de cette filière.
- **en faveur de la qualité urbaine et architecturale**
 - Renforcer l'intensification des zones d'activités : densification des espaces déjà urbanisés et des nouveaux projets, mutualisation des services aux entreprises, mutualisation des infrastructures (parkings et salles de réunions, etc.),
 - Mailler le territoire en voies douces sécurisées et confortables,
 - Assurer la reconversion du foncier par la rénovation des bâtis et le renouvellement urbain,
 - Développer des offres foncières et immobilières plus denses comme les cours artisanales et les villages d'entreprises,
 - Construire le cadre d'un urbanisme négocié avec les opérateurs privés à travers certaines règles souples.

- **en faveur de la qualité environnementale et paysagère**

- Réaménager et développer des zones d'activités économiques plus vertueuses sur le plan environnemental en s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature et respectant le cycle de l'eau (par exemple en favorisant les sols perméables, en gérant préférentiellement les eaux pluviales à la parcelle, en préférant les noues.),
- Développer un urbanisme résilient face aux effets du changement climatique en développant la part du végétal dans les projets (protéger les arbres, planter, favoriser les espaces perméables dans les aménagements, etc.),
- Encourager et accompagner la contribution volontaire des entreprises aux enjeux de transition écologique et énergétique notamment via le projet de « Zones industrielles Bas Carbone » porté en coopération avec Saint-Nazaire Agglomération et les industriels,
- Renforcer la maîtrise des déchets et leur valorisation en anticipant les infrastructures nécessaires aux besoins des habitants et des activités, en favorisant le recyclage et une gestion plus autonome et en adaptant la gestion des déchets à l'échelle des opérations d'aménagement à vocation économiques ou d'habitat.

2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES, INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITION

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les conditions prévues dans les dispositions générales à chaque zone.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles liées à la loi littoral en se référant au 2.1 des dispositions générales du présent règlement écrit et au 4.6 du règlement graphique.

Dans le cas où le terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Destinations/ Zonages	Sous-destinations	UEa	UEb	UEc	UEd		
					UEd1	UEd2	UEd3
Exploitations agricoles et forestières		Interdit					
Habitation	Logement	Interdit					
	Hébergement	Interdit			Autorisé	Interdit	Autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Autorisé sous réserve sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique commerce.	Autorisé	Autorisé sous réserve sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique commerce.		

Destinations/ Zonages	Sous-destinations	UEa	UEb	UEc	UEd		
					UEd1	UEd2	UEd3
	Restauration	Autorisé, excepté dans les zones UEa de Porte-Estuaire et de la Croix-Blanche	Interdit	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Autorisé	Autorisé		
	Cinéma	Interdit					
	Hôtels	Interdit	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Interdit					
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé
	Locaux techniques et	Autorisé					

Destinations/ Zonages	Sous-destinations	UEa	UEb	UEc	UEd		
					UEd1	UEd2	UEd3
	industriels des administrations publiques et assimilé						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Interdit		Autorisé	Interdit	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles			Interdit			
	Équipements sportifs			Interdit			
	Lieux de culte			Interdit			
	Autres équipements recevant du public			Interdit			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé	Autorisé. Toutefois, pour les entreprises classées ICPE, seules celles soumises à déclaration sont autorisées.	Interdit	Autorisé. Toutefois, pour les entreprises classées ICPE, seules celles soumises à déclaration	Interdit	Autorisé.

Destinations/ Zonages	Sous-destinations	UEa	UEb	UEc	UEd		
					UEd1	UEd2	UEd3
					sont autorisées.		
	Entrepôts	Autorisé	Autorisé sous réserve qu'il soit nécessaire aux activités productives autorisées dans la zone.	Autorisé sous réserve qu'il soit nécessaire aux activités commerciales autorisées dans la zone.	Autorisé sous réserve qu'il soit nécessaire aux activités productives autorisées dans la zone.		Autorisé
	Bureau	Interdit		Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit		Autorisé	Interdit		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit					

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

En secteur UEda et UEdb, l'emprise au sol des constructions devra atteindre au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UEd1 et UEd2, l'emprise au sol des constructions devra atteindre au minimum 25% de la superficie de l'unité foncière.

Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique du coefficient de surfaces perméables.

3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour toute construction il convient de se référer aux dispositions spécifiques relatives aux routes des dispositions générales du règlement.

Les constructions s'implantent librement. Les projets devront veiller à rechercher une implantation qui permet d'assurer une densification optimale et une évolution future des constructions dans le temps (extension).

En cas de recul, il est recommandé qu'il soit composé de pleine terre et planté excepté pour les accès nécessaires à la construction, les parkings, les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise et les aires de présentation des ordures ménagères.

3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PLUi CCES - Règlement écrit

En zone UEda, les constructions s'implantent librement. Les projets devront veiller à rechercher une implantation qui permet d'assurer une densification optimale et une évolution future des constructions dans le temps (extension) sur l'unité foncière.

En zone UEdb, UEdc et UEd, les constructions s'implantent librement. Toutefois, il est recommandé dans la cadre de la conception du projet, si les contraintes techniques et de sécurité le permettent, d'envisager une implantation en limite séparative pour assurer une implantation optimale sur la parcelle. Les projets devront également veiller à anticiper une évolution future des constructions dans le temps (extension) sur l'unité foncière.

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique sur les hauteurs.

Zone Ue

3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

3.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes à la qualité architecturale et urbaine.

Traitement des volumes bâtis

En secteur UEa, la volumétrie des constructions et la composition architecturale devront permettre d'assurer une insertion paysagère et urbaine de qualité. À ce titre, afin d'atténuer l'effet massif des constructions et la linéarité de leurs façades, il est attendu :

- une décomposition des volumes bâtis (par exemple détacher les volumétries dédiées à l'accueil du public ou de bureaux des volumétries de production ou de stockage) ;
- la création de failles, saillies ou décrochés dans la volumétrie ;
- l'utilisation de matériaux et de couleurs distincts.

Toitures des constructions

Il est interdit de repeindre les toitures.

Traitement des façades

Toutes les façades doivent recevoir un traitement de qualité. La façade principale est marquée par un traitement spécifique tout en conservant une cohérence avec les autres façades.

En secteur UEa et UEb, le nombre de couleurs est limité à 3 par construction. Ces 3 couleurs doivent être complémentaires et dans les mêmes tons.

En secteur UEd et UEc, il est attendu un traitement soigné et composé des façades adressées sur l'espace public ainsi qu'une hiérarchisation (par exemple marquer

l'entrée du bâti). Les matériaux bruts (parpaing, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouvert d'un matériau de finition. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas constituer la couleur dominante des bâtiments. L'enseigne ne devra pas être étendue sur l'ensemble du linéaire de la façade.

3.2.2. TRAITEMENT DES CLOTURES

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes au traitement des clôtures.

Règles de la zone

En limite de voies publiques ou privées et d'emprises publiques et dans la marge de recul

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.

En limites séparatives

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m et doivent être composées de haies végétales, doublées ou non d'un dispositif à claire voie.

Au contact d'un espace agricole, naturel ou forestier il est attendu la plantation de haies végétales comportant au moins 3 essences locales différentes ou répondant aux enjeux de changement climatique : respect du cycle de l'eau, peu gourmandes en eau.

3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. AMENAGEMENT DES ABORDS ET VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique du coefficient de surfaces perméables.

Toutefois, spécifiquement pour la zone des Acacias classée en UEd1, le CSP à atteindre et à respecter est de 0,5 dont 50% de pleine terre. Il convient de se référer aux dispositions générales pour l'application.

En secteur UEa, UEb et UEd, pour les espaces de stockage et de stationnement nécessaires à l'activité, il est recommandé d'assurer une implantation non visible depuis l'espace public. Dans le cas contraire, il est attendu un traitement paysager et végétal de ces espaces afin d'assurer une insertion paysagère de qualité.

En secteur UEb, il est attendu une végétalisation des espaces libres. Les nouvelles plantations doivent être réalisées dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.

En secteur UEd, il est imposé une insertion paysagère et urbaine des espaces de retrait des ordures ménagères.

Dans l'ensemble des zones, pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.

3.4 REGLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes au stationnement.

Spécifiquement en secteur UEa et UEd, il est recommandé d'analyser les opportunités de mutualisation des espaces de stationnement pour les places nécessaires aux employés.

En secteur UEb et UEc, il est recommandé d'analyser les opportunités de mutualisation des espaces de stationnement pour les places nécessaires à la clientèle.

LA ZONE Uh

Sommaire

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	108
2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	108
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition.....	109
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	112
3.1 Volumétrie et implantation des constructions	112
3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS.....	112
3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	112
3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	114
3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE	115
3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	115
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	116
3.2.1. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS.....	116
3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES.....	120
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	121
3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES.....	121

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Uh correspond à la campagne habitée composée des villages et hameaux du territoire qui peuvent faire l'objet d'une densification compte tenu de leurs caractéristiques urbaines, architecturales, et historiques. Elle se compose de 3 sous-secteurs :

- Uha : correspond aux villages qui peuvent faire l'objet d'une densification tant en matière de logement que de mixité fonctionnelle,
- Uhb : les hameaux, qui peuvent faire l'objet d'une densification maîtrisée,
- Uhc : correspond aux hameaux des communes soumises à la loi Littoral considérés comme Secteur Déjà Urbanisé depuis la loi ELAN et identifié au SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, pour lesquels les règles en matière de destination et de densification diffèrent des autres hameaux du territoire, du fait de leur classement.

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes :

- aux destinations des constructions autorisées et interdites,
- au stationnement,
- à la qualité architecturale et urbaine,
- à la perméabilité des sols,
- aux secteurs concernés par des zones inondables au règlement graphique,
- aux secteurs concernés par une zone humide au règlement graphique,
- etc.

Objectifs poursuivis de la zone Uh :

- Envisager le renforcement du village de la Touche Basse, en compatibilité avec le SCoT. L'urbanisation concerne également les Secteurs Déjà Urbanisés des communes dites « littoral » : La Carriais-La Haulais, Vêrac, La Haie Davy à La Chapelle Launay.
- Permettre le développement d'une offre de logements à la campagne. Cette urbanisation participe notamment à la diversité de l'offre de logements et peut s'opérer :
 - > dans des secteurs qui constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage,
 - > dans le respect de l'identité rurale et des formes urbaines et architecturales traditionnelles des hameaux et villages,
 - > sous réserve de ne pas entraver l'accès aux parcelles agricoles, dans le respect des pratiques agricoles,
 - > dans le respect de la sensibilité environnementale des milieux (limitation de l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales à la parcelle, implantation possible de l'assainissement, etc.) et des caractéristiques paysagères dans lesquels les futures constructions s'insèrent (préservation des haies de qualité, des arbres, des espaces enherbés, clôtures végétales ou murets, maintien de la palette végétale, maintien des cônes de vue, etc.).

2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES, INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITION

Les destinations, constructions et usages autorisées ci-dessous doivent respecter les règles s'imposant à la protection de la nappe phréatique de Campbon.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles liées à la loi littoral en se référant au 2.1 des dispositions générales du présent règlement écrit et au 4.6 du règlement graphique.

Destinations	Sous-destinations	Secteur Uha	Secteur Uhb	Secteur Uhc	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Sont autorisées les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant de la construction à la date d'approbation du PLUi.		Interdite	
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement	Autorisé			
	Hébergement	Autorisé			
Artisanat et commerce de détail	Artisanat et commerce de détail	Autorisé par extension ou changement de destination sous réserve : - qu'il soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone.	Autorisé par extension ou changement de destination sous réserve : - qu'il soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone. - que l'extension totale soit limitée à 50 m ² d'emprise au sol.	Interdit	
	Restauration	Autorisé	Interdite		
	Commerce de gros	Interdit			

Destinations	Sous-destinations	Secteur Uha	Secteur Uhb	Secteur Uhc
Commerces et activités de services	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé par extension ou changement de destination sous réserve : - qu'il soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone.	Autorisé par extension ou changement de destination sous réserve : - qu'il soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone. - que l'extension totale soit limitée à 50 m ² d'emprise au sol.	Interdit
	Cinéma	Interdit		
	Hôtels	Autorisé	Interdit	
	Autres hébergements touristiques	Interdit		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve : - qu'il soit démontré l'impossibilité technique de les localiser en d'autres lieux, - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels, - que soient mis en œuvre des dispositifs et aménagements visant à atténuer ou supprimer les nuisances visuelles, sonores et olfactives, - d'une bonne intégration paysagère.		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit		
	Salles d'art et de spectacles	Interdit		

Destinations	Sous-destinations	Secteur Uha	Secteur Uhb	Secteur Uhc
	Équipements sportifs		Interdit	
	Lieux de culte		Interdit	
	Autres équipements recevant du public		Interdit	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		Interdit	
	Entrepôts		Interdit	
	Bureau		Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Interdit	

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

En zone Uhb et Uhc, l'emprise au sol totale des annexes, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 70 m². Plusieurs annexes sont autorisées mais une annexe ne peut faire plus de 40 m².

3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

Pour toute construction il convient de se référer aux dispositions spécifiques relatives aux routes des dispositions générales du règlement.

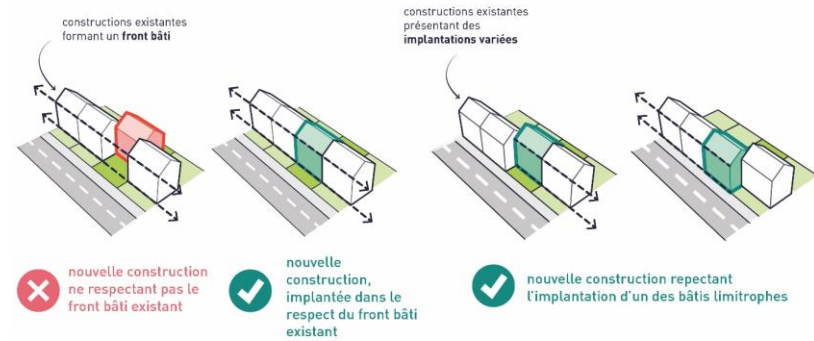
L'implantation du bâti doit garantir l'unité de l'ensemble bâti ou de la rue dans laquelle il s'insère. Dans le cadre d'un contexte bâti* existant, les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect de la composition ou des implantations urbaines existantes en ce qui concerne l'alignement et/ou le recul du volume principal par rapport aux voies

En cas d'implantation en recul par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies sauf pour respect des implantations existantes.

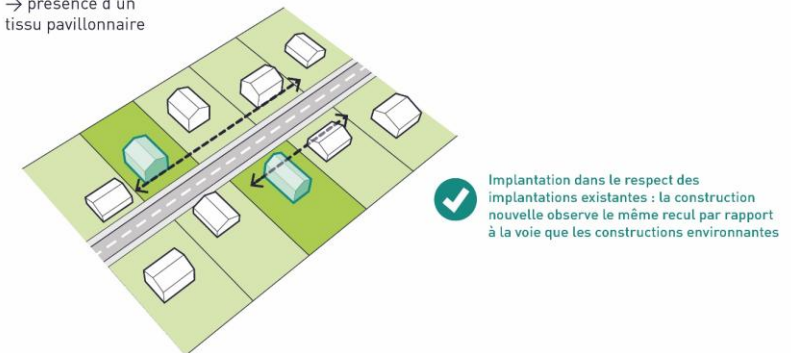
Les annexes s'implantent librement.

En présence d'un contexte bâti

→ présence d'un faubourg/front bâti



→ présence d'un tissu pavillonnaire



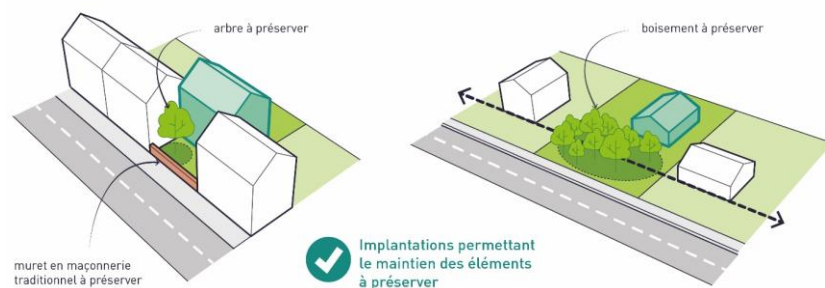
Dans les autres cas



Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension doit respecter au minimum le même recul que la construction existante.

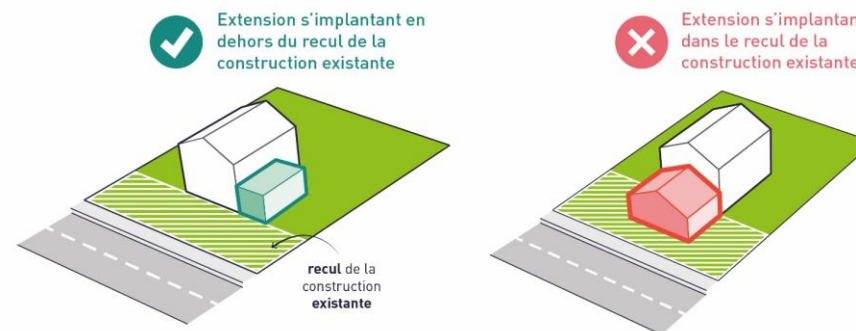
Règles alternatives

Des implantations peuvent être imposées ou admises lorsqu'un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l'enjeu de préservation.



Lorsque le projet concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie, il pourra être réalisé dans le prolongement de l'existant.

LES EXTENSIONS



3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Les constructions peuvent s’implanter en retrait ou en limites séparatives.

En cas d’implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction est adjacente à un espace agricole, naturel ou forestier, toutes les constructions devront s’implanter en retrait supérieur ou égal à 3 mètres.

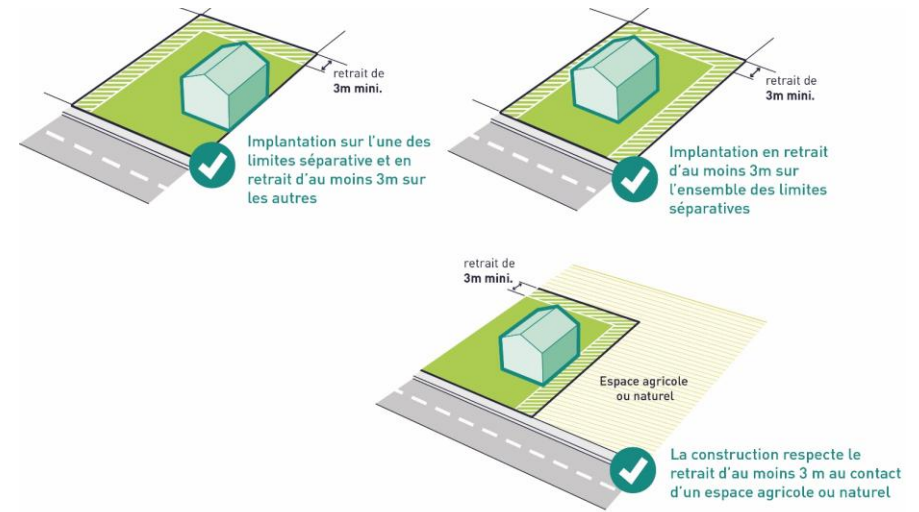
Les annexes peuvent s’implanter en limites séparatives ou en retrait. Toutefois, dans le cas d’une implantation en retrait pour les annexes :

- de moins de 20 m² d’emprise au sol, le retrait doit être supérieur ou égal à 1 mètre,
- égales ou supérieures à 20 m² d’emprise au sol, le retrait doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

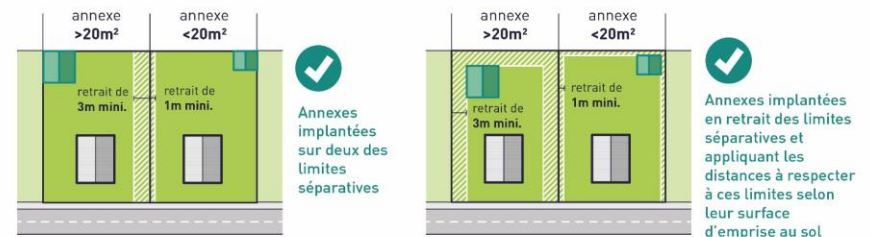
Règles alternatives

Des implantations peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsqu’un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé nécessite une implantation particulière est possible au regard de l’enjeu de préservation,
- lorsque le projet concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie, il pourra être réalisé dans le prolongement de l’existant.



LES ANNEXES



LES EXTENSIONS



3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit. La pente de toiture ne pourra être inférieure à 30 degrés.

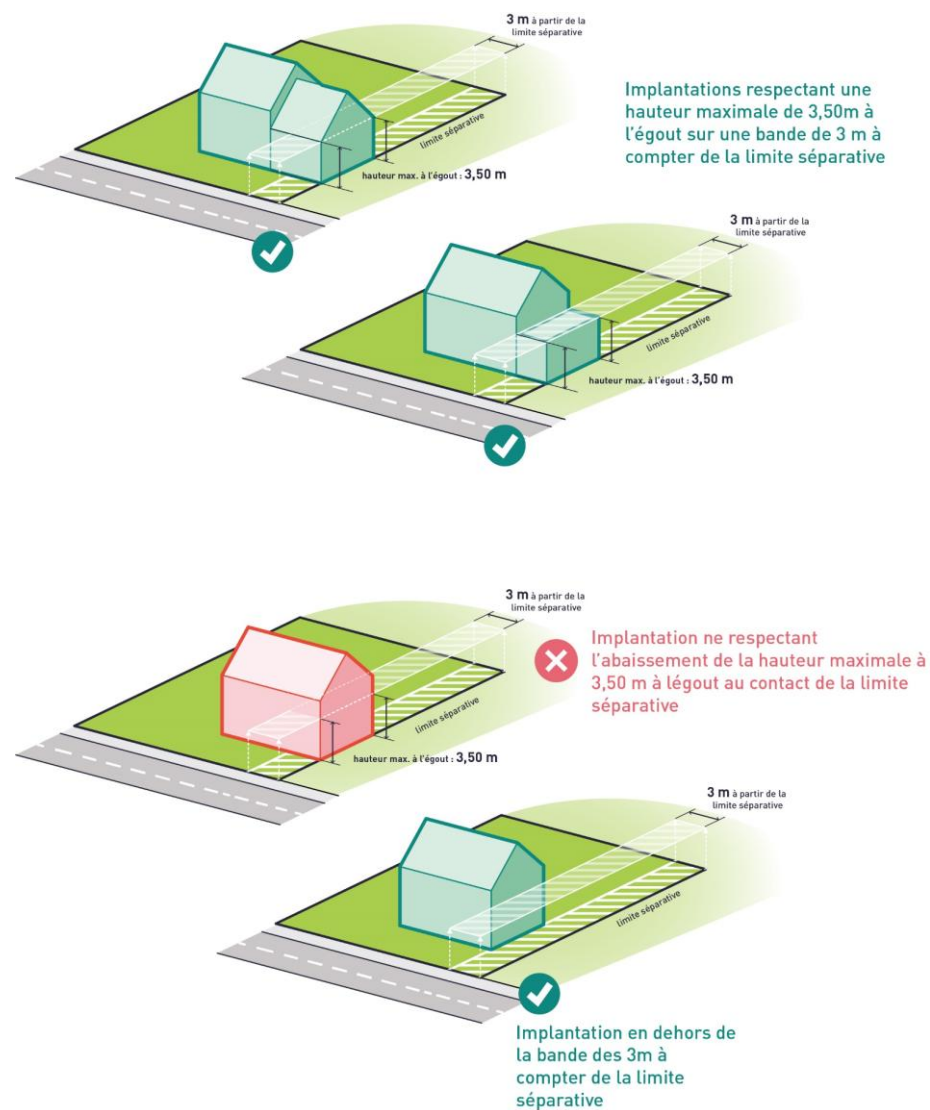
En limite séparative, les constructions ou parties de constructions ne peuvent dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit dans une bande de 3 mètres depuis la limite séparative.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Règles alternatives

Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLUi, la hauteur pourra être différente, sans jamais excéder celle de la construction existante,
- lorsqu'il s'agit d'une construction nouvelle, mitoyenne d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles édictées, celle-ci peut présenter la même hauteur que la construction existante sans jamais la dépasser et sous réserve de s'intégrer à l'environnement.
- les hauteurs maximales admises peuvent être réduites pour assurer une meilleure intégration des constructions à l'environnement.



3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

3.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes à la qualité architecturale et urbaine.

Toitures des constructions

Pour les volumes principaux de toutes les constructions principales seules sont autorisées les toitures à 2 pans et à 4 pans à croupe.

Pour les volumes secondaires, seules toitures 2 pans, à 4 pans à croupe, terrasses et monopentes sont autorisées.

Les toitures des nouvelles constructions doivent être recouvertes d'ardoises ou de matériaux de teintes claires ou similaires à l'ardoise (ex : zinc, bac acier, etc.).

Exemples de teintes claires et teintes similaires à l'ardoise :



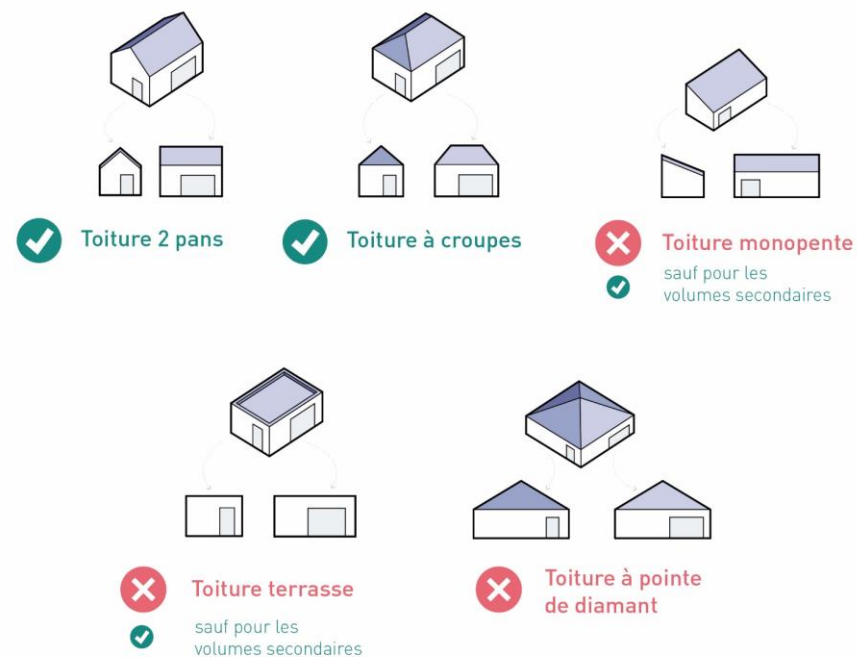
Les toitures en tuiles sont autorisées uniquement dans les cas d'extensions ou de rénovations d'un bâti déjà couvertes en tuiles.

Les toitures noires et les toitures blanches sont interdites.

Il est interdit de repeindre les toitures.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.



Façades des constructions

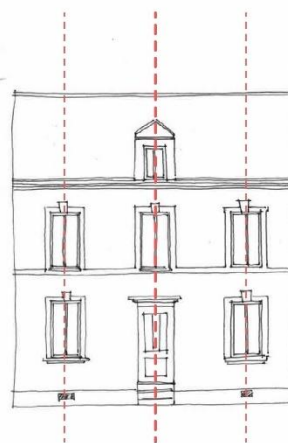
- *Composition des façades*

Façades des constructions nouvelles visibles depuis l'espace public

Les façades des constructions nouvelles visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'une composition soignée et d'un ordonnancement (alignement des ouvertures selon des axes verticaux et horizontaux). En outre, dans l'environnement immédiat de constructions anciennes, les ouvertures des façades devront s'inscrire en cohérence avec la composition verticale des ouvertures des bâtis traditionnels en reprenant un principe de proportion d'ouvertures plus hautes que larges.

Les éléments techniques tels que les coffrets de volets roulant, bouche d'aération, coffrets électriques, etc. devront faire l'objet d'une intégration soignée.

Exemple de composition ordonnancée d'une façade



Façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public

La création d'ouvertures nouvelles ou tout autre intervention sur une façade existante visible depuis la rue devra :

- Respecter la composition et l'ordonnancement (alignement des ouvertures selon des axes verticaux et horizontaux) de la façade existante ;
- Préserver les éléments de décors tels que les modénatures, ferronneries, etc., ou à défaut les restituer ;
- Préserver les ouvrages en pierres de tailles ou briques prévus pour être apparents.

L'ajout d'éléments techniques tels que des volets roulants, bouche d'aération, etc. devra faire l'objet d'une insertion soignée et ne devra pas altérer les caractéristiques architecturales du bâti.

Pour toutes les façades :

Les matériaux bruts (parpaing, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les matériaux extérieurs utilisés doivent être pérennes, de qualité et conserver un aspect satisfaisant dans le temps (ex : les tôles ondulées, les matériaux de fortune, etc., sont interdits).

Les éléments d'installations techniques (coffrets de volets roulants, etc.) ne doivent pas altérer les caractéristiques architecturales du bâti.

▪ *Colorimétrie des façades*

Le choix des couleurs de façades (enduits, matériaux) doit être en harmonie avec l'environnement bâti à proximité.

Il est donc demandé pour toutes les façades que les teintes se rapprochent des matériaux naturels tels que la pierre, le bois, le granit, etc. et des teintes naturelles historiques du territoire.

Les teintes de couleurs et les gammes de noirs aux blancs sont uniquement autorisées sur les éléments de détails de la façade (menuiserie, modénatures, souches de cheminées, bandeau, etc.).

Les couleurs noires et blanches intenses sont interdites.

Exemples de colorimétries, à titre indicatif :

Teintes naturelles et historiques des façades du territoire

Blancs «cassés» ou «crèmes», légèrement teintés



Des beiges



Des gris «chauds», clairs et légèrement teintés



Des ocres



Des teintes du noir au blanc pur



↓
Noir «Intense»

↓ ↓
Blanc «Intense»

Gris neutres

→ Des teintes se rapportant à la pierre, aux enduits à la chaux, etc.

3.2.2. TRAITEMENT DES CLOTURES

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes au traitement des clôtures.

Règles de la zone

En limite de voies publiques ou privées et d'emprises publiques

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit de haies végétales*, doublées ou non d'un dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique,
- soit de dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique.

Les soubassements sont autorisés dans une limite de 30 cm de hauteur depuis le terrain naturel.

En limites séparatives

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80m et doivent être composées de haies végétales doublées ou non de dispositifs perméables de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, etc. Au contact d'un espace agricole, naturel ou forestier, en cas de dispositif perméable, il est recommandé de l'implanter derrière la haie végétale* (non visible depuis le grand paysage).

Les soubassements sont autorisés, d'une hauteur maximum de 30 cm depuis le terrain naturel, toutefois des passages pour la petite faune d'une hauteur minimale de 8 cm depuis le sol devront être aménagés.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.

3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. AMENAGEMENT DES ABORDS ET VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

70% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

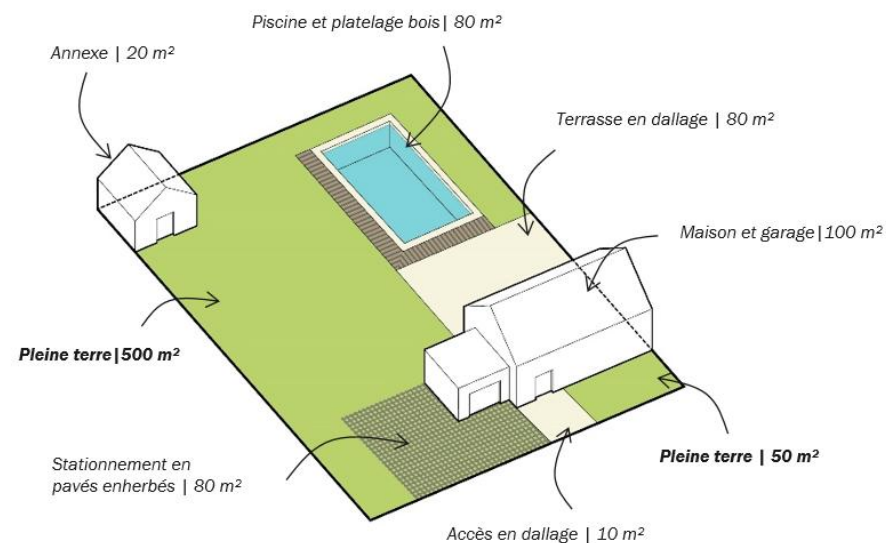
En outre, en zones Uhb et Uhc, en cas de division foncière créant une bande d'accès, une servitude de passage, ou une nouvelle voie de desserte, 80% minimum de la superficie de la nouvelle unité foncière doit être préservée en pleine terre.

Les marges de recul lorsqu'elles existent (par rapport aux voies publiques, privées, aux emprises publiques et aux limites séparatives) devront être composées de pleine terre excepté pour les accès nécessaires au projet, les terrasses et les aires de présentation des ordures ménagères.

Les retraits par rapport aux limites séparatives doivent être composés de pleine terre et plantés excepté pour les accès nécessaires au projet et les terrasses. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.

Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement du projet. Les nouvelles plantations doivent être réalisées dans des conditions leur permettant de se développer convenablement et doivent respecter les dispositions du barème national de l'arbre annexé au présent règlement.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.



LA ZONE UL

Sommaire

La zone UL	122
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	123
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	124
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition.....	124
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	127
3.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	127
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	128
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	128

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone UL correspond aux secteurs d'équipements sportifs, publics, de loisirs ou scolaires qui n'ont pas vocation à muter en zone mixte durant le temps du présent PLUi. Ils font l'objet d'un règlement spécifique.

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes :

- au stationnement,
- à la qualité architecturale et urbaine,
- à la perméabilité des sols,
- aux secteurs concernés par des zones inondables au règlement graphique,
- aux secteurs concernés par une zone humide au règlement graphique.

Objectifs poursuivis de la zone UL :

- **en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale**
 - Préserver des fonciers à vocation d'équipements publics à proximité des centralités.
- **en faveur de la qualité urbaine et architecturale**
 - Conforter les centralités historiques et renforcer leur attractivité,
 - Mailler le territoire en voies douces sécurisées et confortables,
 - Conforter et développer le maillage de mobilités douces,
 - Prendre en compte les problématiques de stationnement dans le cadre de l'intensification.

- **en faveur de la qualité environnementale et paysagère**

- Limiter la constructibilité dans les secteurs proches des cours d'eau ainsi qu'à proximité et le long des éléments faisant obstacle aux déplacements des espèces,
- Favoriser une gestion des eaux pluviales alternatives au « tout tuyau » favorisant l'infiltration de l'eau à la parcelle ou par l'utilisation de solutions alternatives fondées sur la nature,
- Adapter le développement urbain en fonction de la capacité des installations d'assainissement, ajuster en particulier la temporalité de réalisation des opérations avec les capacités réseaux, en lien avec le schéma directeur d'assainissement d'Estuaire et Sillon,
- Développer un urbanisme résilient face aux effets du changements climatiques en développant la part du végétal dans les projets (protéger les arbres, planter, favoriser les espaces perméables dans les aménagements, etc.)

2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES, INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITION

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les conditions prévues dans les dispositions générales à chaque zone.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles liées à la loi littoral en se référant au 2.1 des dispositions générales du présent règlement écrit et au 4.6 du règlement graphique.

Dans le cas où le terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Destinations	Sous-destinations	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	<p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées en secteur UI, à condition de respecter les dispositions suivantes :</p> <p>1. les extensions à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la superficie de la construction existante ne soit pas inférieure à 35 m² d'emprise au sol, - que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. Cette superficie peut être atteinte en une ou plusieurs fois, <p>2. Les annexes par construction nouvelle ou changement de destination et les piscines non couvertes* à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la superficie totale des annexes, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à 70 m² d'emprise au sol. Plusieurs annexes sont autorisées, mais une annexe ou une piscine non couvertes* ne peut faire plus de 40 m² d'emprise au sol.
	Hébergement	Interdit

Destinations	Sous-destinations	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtel	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements	Autorisé

Destinations	Sous-destinations	
	recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou Tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôts	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique du coefficient de surface perméable.

Pour les constructions existantes « habitation » à la date d’approbation du PLUi :

La superficie totale des extensions ne doit pas dépasser 50 m² d’emprise au sol. Cette superficie peut être atteinte en une ou plusieurs fois,

La superficie totale des annexes, y compris celles existantes à la date d’approbation du PLUi doit être inférieure ou égale à 70 m² d’emprise au sol. Plusieurs annexes sont autorisées, mais une annexe ou une piscine non couverte* ne peut faire plus de 40 m² d’emprise au sol.

3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

Pour toute construction il convient de se référer aux dispositions spécifiques relatives aux routes des dispositions générales du règlement.

Les constructions s’implantent librement.

Pour les constructions liées à la destination « habitation »

Lorsqu’il s’agit de travaux d’extension ou d’amélioration de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi, l’extension doit respecter au minimum le même recul que la construction existante.

PLUi CCES - Règlement écrit

Les annexes s’implantent librement.

3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Les constructions s’implantent librement.

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique sur les hauteurs.

Pour les constructions existantes « habitation » à la date d’approbation du PLUi, la hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres à l’égout.

3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

3.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes à la qualité architecturale et urbaine.

3.2.2. TRAITEMENT DES CLOTURES

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes au traitement des clôtures.

3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. AMENAGEMENT DES ABORDS ET VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

Il convient de se référer aux dispositions générales

Les marges de recul lorsqu'elles existent (par rapport aux voies publiques, privées aux emprises publiques et aux limites séparatives) devront être composées de pleine terre excepté pour les accès nécessaires à la construction, les terrasses et les aires de présentation des ordures ménagères.

Les retraits par rapport aux limites séparatives doivent être composés de pleine terre et plantés excepté pour les accès nécessaires au projet et les terrasses.

Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilités techniques ou sanitaires justifiés, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement du

projet. Les nouvelles plantations doivent être réalisées dans des conditions leur permettant de se développer convenablement et doivent respecter les dispositions du barème national de l'arbre annexé au présent règlement.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.

LA ZONE 1AUa

Sommaire

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	130
2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	131
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition	131
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	133
3.1 Volumétrie et implantation des constructions	133
3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS	133
3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	133
3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	133
3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE	133
3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	133
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	134
3.2.1. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS	134
3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES	136
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	137

3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES	137
---	-----

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1AUa correspond aux secteurs de projet à vocation principale d'habitat pouvant intégrer des commerces, services, équipements publics, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils font l'objet d'un règlement spécifique.

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes :

- aux destinations des constructions autorisées et interdites,
- au stationnement,
- à la qualité architecturale et urbaine,
- à la perméabilité des sols,
- aux secteurs concernés par des zones inondables au règlement graphique,
- aux secteurs concernés par une zone humide au règlement graphique.

Pour rappel, il convient de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Objectifs poursuivis de la zone 1AUa :

- **en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale**
 - Diversifier la typologie du parc existant en renforçant la production de logements sociaux, de locatifs privés et de petits logements,
 - Diversifier les formes urbaines en développant des opérations d'habitat collectif et intermédiaire dense.
- **en faveur de la qualité urbaine et architecturale**
 - Mailler le territoire en voies douces sécurisées et confortables,
 - Développer la part du végétal dans les projets (protéger les arbres, planter, favoriser les espaces perméables dans les aménagements, etc.).

- Conforter et développer le maillage de mobilités douces,
 - Affirmer une ambition de solidarité en matière de densité d'habitat en produisant par exemple des logements collectifs dans toutes les communes et en étudiant la possibilité de densification en hauteur, de façon raisonnée et adaptée à l'armature du territoire, des tissus urbains et du contexte paysager et environnemental,
 - Renouveler la forme de l'habitat individuel pour concilier la demande des habitants avec les enjeux de sobriété foncière, en développant les maisons mitoyennes, les maisons en bande, les maisons groupées, les maisons individuelles avec jardin partagé, etc. Ces nouvelles formes doivent aussi favoriser les lieux de rencontres, la convivialité et la sociabilité qui constituent les valeurs de l'identité rurale. Elles doivent aussi permettre d'offrir un espace extérieur de proximité aux logements (par exemple des jardins, des balcons, des jardins partagés, des espaces publics végétalisés),
 - Construire le cadre d'un urbanisme négocié avec les opérateurs privés à travers certaines souples.
- **en faveur de la qualité environnementale et paysagère**
 - Limiter la constructibilité dans les secteurs proches des cours d'eau ainsi qu'à proximité et le long des éléments faisant obstacle aux déplacements des espèces,
 - Favoriser une gestion des eaux pluviales alternatives au « tout tuyau » favorisant l'infiltration de l'eau à la parcelle ou par l'utilisation de solutions alternatives fondées sur la nature,
 - Adapter le développement urbain en fonction de la capacité des installations d'assainissement, ajuster en particulier la temporalité de réalisation des opérations avec les capacités réseaux, en lien avec le schéma directeur d'assainissement d'Estuaire et Sillon,
 - Préserver et améliorer le capital patrimonial et naturel des centres-bourgs/centres-villes,
 - Développer un urbanisme résilient face aux effets du changements climatiques

2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES, INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITION

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les conditions prévues dans les dispositions générales à chaque zone.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles liées à la loi littoral en se référant au 2.1 des dispositions générales du présent règlement écrit et au 4.6 du règlement graphique.

Dans le cas où le terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Destinations	Sous-destinations	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de Détail	Autorisé sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique commerce et d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé par construction nouvelle uniquement dans les communes structurantes (Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc) et les communes qui rayonnent au-delà de leur propre territoire (Campbon, Cordemais, Malville), sous réserve d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone. Autorisé par changement de destination et extension de construction existante dans l'ensemble des communes, sous réserve d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone
	Cinéma	Interdit
	Hôtel	Interdit
	Autres hébergements Touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des	Autorisé

Destinations	Sous-destinations	
services publics	administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action Sociale	Autorisé
	Salles d'art et de Spectacles	Autorisé
	Équipements Sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôts	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique du coefficient de surfaces perméables.

3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

Pour toute construction il convient de se référer aux dispositions spécifiques relatives aux routes des dispositions générales du règlement.

Les constructions s'implantent librement à condition de respecter le contexte architectural, urbain et paysager dans lequel elles s'insèrent.

3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Les constructions s'implantent librement à condition de respecter le contexte architectural, urbain et paysager dans lequel elles s'insèrent.

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Il convient de se référer aux dispositions générales, au règlement graphique spécifique sur les hauteurs ainsi qu'aux dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation concernées.

Règles alternatives

Les hauteurs maximales admises peuvent être réduites pour assurer une meilleure intégration des constructions à l'environnement.

3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

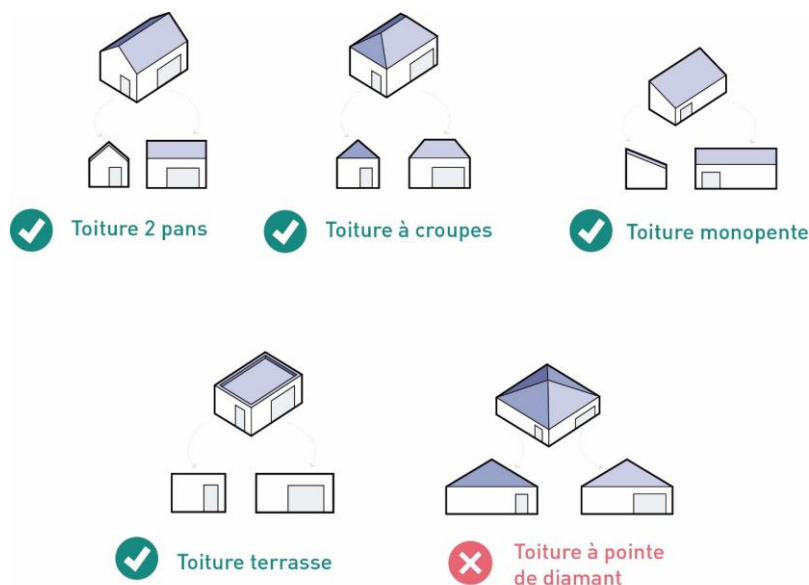
3.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Pour rappel, il convient de se référer aux dispositions générales en matière de règles afférentes à la qualité architecturale et urbaine.

Toitures des constructions

Pour toutes les constructions (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics), seules sont autorisées les toitures à 2 pans, à 4 pans à croupe, les toitures monopentes et les toitures terrasse.



Les toitures des nouvelles constructions doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau de teintes claires ou similaires à l'ardoise (ex : zinc, bac acier, etc.).

Exemples de teintes claires et teintes similaires à l'ardoise :



Les toitures noires et les toitures blanches sont interdites.

Il est interdit de repeindre les toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Façades des constructions

Les matériaux bruts (parpaing, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les matériaux extérieurs utilisés doivent être pérennes, de qualité et conserver un aspect satisfaisant dans le temps (ex : les tôles ondulées, les matériaux de fortune, etc., sont interdits).

Colorimétrie des façades

Le choix des couleurs de façades (enduits, matériaux) doit être de préférence en harmonie avec l'environnement bâti à proximité.

Les teintes de couleurs sont autorisées.

La couleur noire « intense » est en revanche interdite sur les façades des volumes principaux, mais autorisée sur les éléments de détails de la façade (menuiserie, modénatures, souches de cheminées, bandeau, etc.) et sur les façades des volumes secondaires.

Exemples de colorimétries, à titre indicatif :

Teintes naturelles et historiques des façades du territoire

Blancs «cassés» ou «crèmes», légèrement teintés



Des beiges



Des gris «chauds», clairs et légèrement teintés



Des ocres



Des couleurs de teintes douces



Des teintes du noir au blanc pur



↓
Noir
«Intense»

↓ ↓
Gris neutres Blanc
«Intense»

→ Des teintes se rapportant à la pierre, aux enduits à la chaux, etc.

→ Des teintes en harmonie avec les teintes historiques

3.2.2. TRAITEMENT DES CLOTURES

Règles générales

Pour rappel, il convient de se référer aux dispositions générales en matière de règles afférentes au traitement des clôtures.

Règles de la zone

En limite de voies publiques ou privées et d'emprises publiques et dans la marge de recul

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie traditionnel (pierre, moellons, etc.).
- soit de haies végétales, doublées ou non d'un dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique,
- soit de dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, barreaudage,
- soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre qui ne peut excéder 0,80 cm, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré et/ou végétalisé.

Les soubassements sont autorisés dans une limite de 30 cm de hauteur depuis le terrain naturel.

En limites séparatives

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m et doivent être composées :

- soit de haies végétales, doublées ou non d'un dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique,
- soit de dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, barreaudage,
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnel (pierre, moellons, etc.).

Au contact d'un espace agricole, naturel ou forestier, en cas de dispositif perméable, il est recommandé de l'implanter derrière la haie végétale* (non visible depuis le grand paysage).

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.

Les soubassements sont autorisés, d'une hauteur maximum de 30 cm depuis le terrain naturel toutefois des passages pour la petite faune d'une hauteur minimale de 8 cm depuis le sol devront être aménagés.

Règles alternatives

Une hauteur supérieure ou inférieure, des matériaux ou un aspect différent peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes,
- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Pour ne pas dégrader les conditions de visibilité en bordure de voie et/ou d'emprise ouverte au public,
- Pour les constructions et aménagements relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. AMENAGEMENT DES ABORDS ET VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

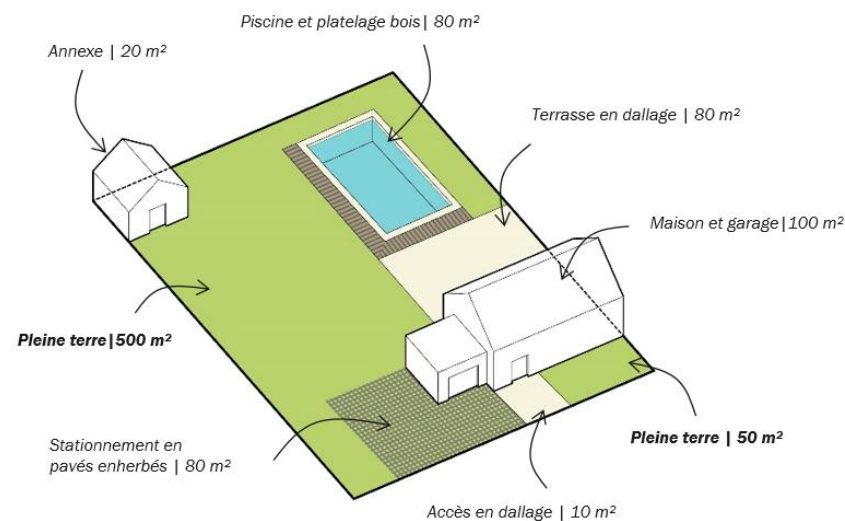
Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique du coefficient de surfaces perméables.

Les marges de recul lorsqu'elles existent (par rapport aux voies publiques, privées, aux emprises publiques et aux limites séparatives) devront être composées de pleine terre excepté pour les accès nécessaires à la construction, les terrasses et les aires de présentation des ordures ménagères.

Les retraits par rapport aux limites séparatives doivent être composé de pleine terre et plantés excepté pour les accès nécessaires au projet et les terrasses.

Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilités techniques ou sanitaires justifiées, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement du projet. Les nouvelles plantations doivent être réalisées dans des conditions leur permettant de se développer convenablement et doivent respecter les dispositions du barème national de l'arbre annexé au présent règlement.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.



LA ZONE 2AU

Sommaire

La zone 2AU	138
1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	139
2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	140
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition	140
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	142
3.1 Volumétrie et implantation des constructions	142
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	143
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	144

1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 2AU correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

La zone est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Quelques dispositions édictent des grands principes d'aménagement pour guider les réflexions préalables aux futurs projets.

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de :

- règles afférentes aux destinations des constructions autorisées et interdites,
- règles afférentes au stationnement,
- règles afférentes à la qualité architecturale et urbaine,
- règles afférentes à la perméabilité des sols,
- règles afférentes aux secteurs concernés par des zones inondables au règlement graphique,
- règles afférentes aux secteurs concernés par une zone humide au règlement graphique.

Objectifs poursuivis de la zone 2AU :

La zone 2AU constitue une zone d'extension urbaine future pour laquelle les études urbaines, paysagères et architecturales et de programmation n'ont pas encore été réalisées.

De plus, elles constituent des zones pour lesquelles la présence des réseaux n'est pas suffisante pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement, nécessitant la création ou le renforcement de réseaux existants dans le futur.

L'objectif du règlement est d'encadrer la constructibilité pour les constructions existantes et les travaux réalisés sur les bâtis existants, et encadrer la qualité paysagère des aménagements entrepris, notamment sur les clôtures.

2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES, INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITION

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les conditions prévues dans les dispositions générales à chaque zone.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles liées à la loi littoral en se référant au 2.1 des dispositions générales du présent règlement écrit et au 4.6 du règlement graphique.

Dans le cas où le terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Destinations	Sous-destinations	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé seulement pour les extensions et les annexes dans une limite de 20 m ² des constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement
	Hébergement	Interdit
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtel	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des	Interdit

Destinations	Sous-destinations	
services publics	administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé	Autorisés à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôts	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

Pour toute construction il convient de se référer au 2.1.2 et 2.1.4 des dispositions générales du règlement.

Les constructions s'implantent librement à condition de respecter le contexte architectural, urbain et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Règles alternatives

Des implantations peuvent être imposées lorsqu'un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l'enjeu de préservation.

3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf indication figurant au règlement graphique, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

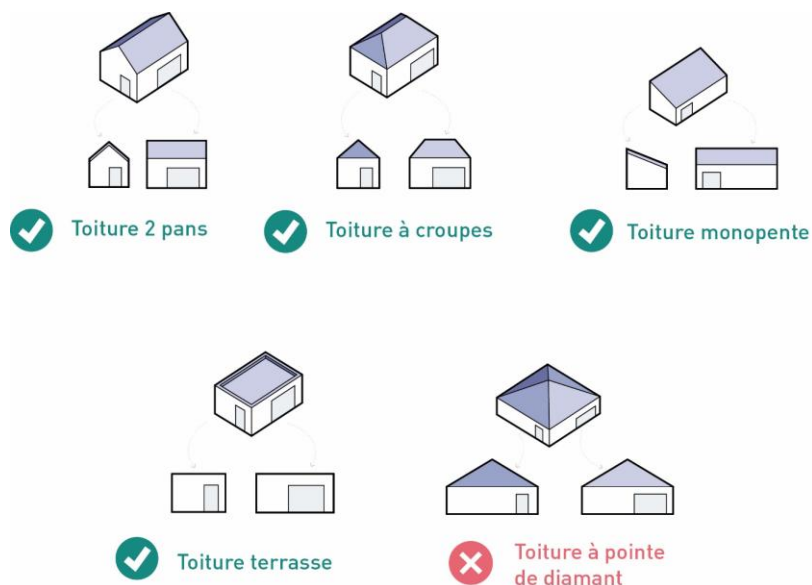
3.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Pour rappel, il convient de se référer aux dispositions générales en matière de règles afférentes à la qualité architecturale et urbaine.

Toitures des constructions

Pour toutes les constructions (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics), seules sont autorisées les toitures à 2 pans, à 4 pans en croupe, les toitures monopente et les toitures terrasse.



Les toitures des nouvelles constructions doivent être recouvertes d'ardoises. Les toitures de teintes claires ou similaire à l'ardoise sont autorisés (ex : zinc, bac acier, etc.).

Exemples de teintes claires et teintes similaires à l'ardoise :



Les toitures noires et les toitures blanches sont interdites.

Il est interdit de repeindre les toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Façades des constructions

Les matériaux bruts (parpaing, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les matériaux extérieurs utilisés doivent être pérennes, de qualité et conserver un aspect satisfaisant dans le temps (ex : tôles ondulées, les matériaux de fortune, etc., sont interdits).

Colorimétrie des façades

Le choix des couleurs de façades (enduits, matériaux) doit être de préférence en harmonie avec l'environnement bâti à proximité.

Les teintes de couleurs sont autorisées.

La couleur noire « intense » est en revanche interdite sur les façades des volumes principaux, mais autorisée sur les éléments de détails de la façade (menuiserie, modénatures, souches de cheminées, bandeau, etc.) et sur les façades des volumes secondaires.

Exemples de teintes à titre indicatif :

Teintes naturelles et historiques des façades du territoire

Blancs «cassés» ou «crèmes», légèrement teintés



Des beiges



Des gris «chauds», clairs et légèrement teintés



Des ocres



Des couleurs de teintes douces



Des teintes du noir au blanc pur



↓
Noir «Intense»

└──────────┘
Gris neutres

↓
Blanc «Intense»

→ Des teintes se rapportant à la pierre, aux enduits à la chaux, etc.

→ Des teintes en harmonie avec les teintes historiques

3.2.2. TRAITEMENT DES CLOTURES

Règles générales

Pour rappel, il convient de se référer aux dispositions générales en matière de règles afférentes au traitement des clôtures.

Règles de la zone

Au contact d'un espace agricole, naturel ou forestier, en cas de dispositif perméable, il est recommandé de l'implanter derrière la haie végétale* (non visible depuis le grand paysage).

3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. AMENAGEMENT DES ABORDS ET VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

Il convient de se référer aux dispositions générales et au règlement graphique spécifique du coefficient de pleine terre et du coefficient d'espaces perméables.

Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilités techniques et sanitaires justifiés, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement du projet. Les nouvelles plantations doivent être réalisées dans des conditions leur permettant de se développer convenablement et doivent respecter les dispositions du barème national de l'arbre annexé au présent règlement.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.

LA ZONE A

Sommaire

La zone A	146
1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	147
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	147
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition	148
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	158
3.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	158
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	164
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	168

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Agricole correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique.

Elle comporte une zone Aa, qui correspond aux espaces privilégiés de développement de l'activité agricole. Elle admet donc la constructibilité de bâtis agricoles et de diversification de l'activité (exploitations, bâtiments de stockage, hangars, logements de fonction, vente, etc.).

Elle accueille également des espaces ruraux habités (écarts, habitations isolées). Afin de limiter le mitage des terres agricoles, ces constructions à usage d'habitation sont autorisées à évoluer de façon mesurée (annexes, extensions des constructions).

La zone agricole comprend également 5 typologies de Secteurs de Taille et de Capacité Limités (STECAL). Il s'agit de constructions isolées existantes à vocation économique, d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, de tourisme, etc. qui doivent pouvoir évoluer de manière limitée et encadrée.

Ces STECAL sont les suivants :

- Ac : correspond aux activités de carrières, de stockages et de valorisation des déchets,
- Ae: correspond aux activités économiques isolées existantes,
- Ai : correspond au collège de Cordemais et à une résidence de retraite à Savenay.
- At : correspond au site de la cueillette de l'île à Savenay pouvant accueillir des habitats réversibles à vocation touristique,
- Al : correspond aux sites touristiques et de loisirs isolés,
- Av : correspond aux espaces d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage,

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes :

- aux destinations des constructions autorisées et interdites,
- à la qualité architecturale et urbaine,
- à la perméabilité des sols,
- aux secteurs concernés par des zones inondables au règlement graphique,
- aux secteurs concernés par une zone humide au règlement graphique,
- aux secteurs concernés l'application de la loi littoral,
- etc.

Objectifs poursuivis de la zone agricole :

- Pérenniser l'activité agricole et ses exploitations en protégeant les terres agricoles en tant qu'espaces économiques,
- Permettre la reprise et le développement des exploitations agricoles existantes, l'installation de nouvelles exploitations,
- Accompagner la transformation du modèle agricole pour le rendre plus résilient et développer un système alimentaire de proximité (développement et installation d'espaces dédiés aux circuits courts et à la vente directe au sein des exploitations agricoles existantes et futures, etc.).
- Permettre les installations de production d'énergies renouvelables au sein des exploitations agricoles,
- Permettre l'évolution limitée des habitations isolées ou situées dans des écarts, dans le respect de l'architecture rurale et des sensibilités environnementales,
- Permettre l'installation de production d'énergies renouvelables dans le respect des pratiques agricoles et des milieux naturels, en lien avec les objectifs du PCAET,
- Préserver les activités économiques situées en campagne,
- Permettre l'installation d'activités qui doivent nécessairement être localisées en campagne, à proximité des espaces naturelles et agricoles,
- Promouvoir un tourisme qui respecte la nature tout en autorisant l'aménagement de certaines infrastructures dans le respect des paysages et de l'environnement.

2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES, INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITION

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles s'imposant à la protection de la nappe phréatique de Campbon.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles liées à la loi littoral en se référant au 2.1 des dispositions générales du présent règlement écrit et au 4.6 du règlement graphique.

Dans les espaces identifiés en tant qu'espaces proches du rivage dans le zonage 4.6 Loi littoral, seuls sont autorisés les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sans accroissement des effluents d'origine animale et l'agrandissement mesuré de bâtiments existants.

Destinations	Sous-destinations	Zone Aa	Stecal Ac, Ae, Ai, A1, At et Av
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. 2. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles : <ul style="list-style-type: none"> - lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, - sous réserve de réutiliser en priorité un bâti existant ou à défaut par une construction neuve localisée au cœur de l'exploitation, - lorsqu'il s'agit de vente, que les produits agricoles vendus soient issus majoritairement d'exploitations agricoles présentes localement, - à condition que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. 	<p>Interdit en secteur Ac, Av, At, A1 et Ai.</p> <p>Autorisée en secteur Ae, sous réserve de respecter les mêmes règles qu'en zone Aa.</p>
	Exploitation forestière		

Destinations	Sous-destinations	Zone Aa	Stecal Ac, Ae, Ai, A _I , At et Av
		<p>3. Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente sur le site d'exploitation est nécessaire à l'exploitation agricole au regard de la taille et de l'activité, - que leur nombre soit limité à 1 logement de fonction par site d'exploitation ou 2 dans le cas de société agricole de gestion et d'exploitation. - qu'ils soient situés au plus près du bâtiment principal d'exploitation et inclus dans un périmètre de 50 mètres (sauf pour les changements de destination), - qu'en cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole*, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation, - que la superficie totale de la construction/extension ne dépasse pas 200 m² d'emprise au sol, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. <p>Les logements de fonction des agriculteurs peuvent également être autorisés par construction nouvelle, extension ou changement de destination au sein d'un des écarts* les plus proches, par comblement de dents creuses.</p>	
Habitation	Logement	<p>1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les extensions sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la superficie de la construction existante ne soit pas inférieure à 35 m² d'emprise au sol, 	<p>Interdit en secteur Ac, Ai, At, A_I et Av.</p> <p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées en</p>

Destinations	Sous-destinations	Zone Aa	Stecal Ac, Ae, Ai, Al, At et Av
		<ul style="list-style-type: none"> - que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. Cette superficie peut être atteinte en une ou plusieurs fois, - que la superficie totale de la construction après extension ne dépasse pas 200 m² d'emprise au sol, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. <p>La création de nouveaux logements par division du bâti existant ou par extension de constructions existantes est autorisée dans la limite d'1 logement supplémentaire créé lorsque la construction existante dispose d'une emprise au sol supérieure à 80 m².</p> <p>2. La création de logement par changement de destination est autorisée à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâtiment soit identifié comme pouvant changer de destination au règlement graphique et dans la limite de : <ul style="list-style-type: none"> o 1 logement créé lorsque la construction existante dispose d'une emprise au sol inférieure à 80 m² o 2 logements créés lorsque la construction existante dispose d'une emprise au sol supérieure ou égale à 80 m² - que ce changement de destination ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. 	<p>secteur Ae, à condition de respecter les dispositions suivantes :</p> <p>1. les extensions à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la superficie de la construction existante ne soit pas inférieure à 35 m² d'emprise au sol, - que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. Cette superficie peut être atteinte en une ou plusieurs fois, - que la superficie totale de la construction après extension ne dépasse pas 200 m² d'emprise au sol, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. <p>2. Les annexes par construction nouvelle ou changement de destination et les piscines non couvertes* à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la superficie totale des annexes, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à 70 m² d'emprise au sol. Plusieurs annexes sont autorisées, mais une annexe ou une piscine non couvertes* ne peut faire plus de 40 m² d'emprise au sol.

Destinations	Sous-destinations	Zone Aa	Stecal Ac, Ae, Ai, Al, At et Av
		<p>3. Sont autorisées, les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi par construction nouvelle ou changement de destination et les piscines non couvertes* à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la superficie totale des annexes, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à 70 m² d'emprise au sol. Plusieurs annexes sont autorisées, mais une annexe ou une piscine non couverte* ne peut faire plus de 40 m² d'emprise au sol. <p>Les nouvelles annexes et piscines non couvertes* doivent être intégralement implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale.</p>	Les nouvelles annexes et piscines non couvertes* doivent être intégralement implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale.
	Hébergement	Interdit	Interdit en secteur Ac, Ae , At, Al et Av. Autorisé en secteur Ai.
	Artisanat et commerce de détail	<p>1. Autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination dès lors qu'il soit nécessaire à la commercialisation des produits agricoles et que l'activité constitue le prolongement de l'acte de production agricole et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à condition de réutiliser en priorité un bâti existant ou à défaut par une construction neuve qui soit localisée au cœur de l'exploitation, - lorsqu'il s'agit de vente, que les produits agricoles vendus soient issus majoritairement d'exploitations agricoles présentes localement, - à condition que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. 	Interdit

Destinations	Sous-destinations	Zone Aa	Stecal Ac, Ae, Ai, A _I , At et Av
Commerces et activités de services		<p>2. Autorisé uniquement par changement de destination quand il ne s'agit pas d'un prolongement de l'acte de production agricole et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâti soit identifié comme pouvant changer de destination au règlement graphique, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. <p>3. Sont également autorisés les activités qui nécessitent la proximité avec les zones agricoles et naturelles (l'équithérapie, les activités liées au bien-être par la nature, etc.) uniquement par changement de destination et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâti soit identifié au règlement graphique, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. 	
	Restauration	<p>Autorisée uniquement par changement de destination à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâti soit identifié au règlement graphique, - qu'il s'agit d'un prolongement de l'acte de production agricole, - qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, 	<p>Interdite en secteur Ac, Av, Ae, At, et Ai.</p> <p>Autorisée en secteur A_I par construction nouvelle, changement de destination d'une construction existante ou extension d'une construction existante sous réserve :</p>

Destinations	Sous-destinations	Zone Aa	Stecal Ac, Ae, Ai, A1, At et Av
		- que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.	- qu'il soit lié à la vocation de loisir ou touristique du secteur et qu'il conforte une activité existante, -qu'il s'intègre dans le respect du site et des paysages, - que les constructions nouvelles soient limitées à 100 m ² , - que les extensions des constructions existantes soient limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction existante, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1. Autorisés par construction nouvelle, extension ou changement de destination dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production agricole et : - à condition de réutiliser en priorité un bâti existant ou à défaut par une construction neuve qui soit localisée au cœur de l'exploitation, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.	Interdits en secteur Ac, Av, Ae, At et Ai. Autorisés en secteur A1 par construction nouvelle, changement de destination d'une construction existante ou extension d'une construction existante sous réserve : - qu'il soit lié à la vocation de loisir ou touristique du secteur et qu'il conforte une activité existante,

Destinations	Sous-destinations	Zone Aa	Stecal Ac, Ae, Ai, A _I , At et Av
		<p>2. Autorisées uniquement par changement de destination quand il ne s'agit pas d'un prolongement de l'acte de production agricole et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâti soit identifié au règlement graphique, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. <p>3. Sont également autorisées les activités qui nécessitent la proximité avec les zones agricoles et naturelles (l'équithérapie, les activités liées au bien-être par la nature, etc.) uniquement par changement de destination et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâti soit identifié au règlement graphique, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. 	<p>-qu'il s'intègre dans le respect du site et des paysages,</p> <p>- que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.</p>
	Cinéma	Interdit	
	Hôtels	Interdit	
	Autres hébergements touristiques	<p>Autorisées uniquement par changement de destination à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâti soit identifié au règlement graphique, - qu'il s'agit d'un prolongement de l'acte de production agricole, notamment les campings à la ferme, 	<p>Interdit en Ac, Ae, Ai et Av.</p> <p>Autorisés en secteur A_I par construction nouvelle, changement de destination d'une construction existante ou extension d'une construction existante sous réserve :</p>

Destinations	Sous-destinations	Zone Aa	Stecal Ac, Ae, Ai, A1, At et Av
		- que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.	- qu'il s'intègre dans le respect du site et des paysages, - que les constructions nouvelles soient limitées à 100 m ² , - que les extensions des constructions existantes soient limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction existante, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé	<p>Autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il soit démontré l'impossibilité technique de les localiser en d'autres lieux, - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels, - que soient mis en œuvre des dispositifs et aménagements visant à atténuer ou supprimer les nuisances visuelles, sonores et olfactives, - d'une bonne intégration paysagère. <p>Dans les communes littorales (Bouée, Lavau-sur-Loire et La Chapelle Launay), seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de service publiques et assimilé listés aux articles L 121-4 à 6 du code de l'urbanisme.</p>	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action	Interdit	Interdit en secteurs Ac, Av, Ae, At, A1. Autorisés en secteur Ai.

Destinations	Sous-destinations	Zone Aa	Stecal Ac, Ae, Ai, A1, At et Av
	sociale		
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	
	Équipements sportifs	Interdit	
	Lieux de culte	Interdit	
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit en secteurs Ac, Ae, Ai, At, A1. Autorisé en secteurs Av sous réserve : -d'une bonne intégration paysagère au site.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou Tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit en secteurs Av, Ai, At, A1. Autorisé en secteur Ac pour les activités liées aux carrières et à leur remise en état, au stockage et à la valorisation des déchets sous réserve : -d'une bonne intégration paysagère au site, En secteur, Ae, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes et leurs annexes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol
	Entrepôts	Interdit	
	Bureau	Interdit	

Destinations	Sous-destinations	Zone Aa	Stecal Ac, Ae, Ai, Al, At et Av
			de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi.
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	

En outre, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone Aa (hors STECAL) pour toutes les constructions hors « exploitations agricoles et forestières »

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

Pour les constructions existantes « habitation » à la date d'approbation du PLUi :

La superficie totale des extensions ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol. Cette superficie peut être atteinte en une ou plusieurs fois,

La superficie totale de la construction après extension ne doit pas dépasser 200 m² d'emprise au sol.

La superficie totale des annexes, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLUi doit être inférieure ou égale à 70 m² d'emprise au sol. Plusieurs annexes sont autorisées, mais une annexe ou une piscine non couverte* ne peut faire plus de 40 m² d'emprise au sol.

Réglementation des STECAL

En secteur Ac, l'emprise au sol totale des constructions, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLUi ne doit pas excéder 200 m².

En secteurs Ae et Av, l'emprise au sol ne doit pas excéder 90% de la surface de l'unité foncière.

En secteur Ae, pour les constructions existantes « habitation » à la date d'approbation du PLUi :

La superficie totale des extensions ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol. Cette superficie peut être atteinte en une ou plusieurs fois,

La superficie totale de la construction après extension ne doit pas dépasser 200 m² d'emprise au sol.

La superficie totale des annexes, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLUi doit être inférieure ou égale à 70 m² d'emprise au sol. Plusieurs annexes sont autorisées, mais une annexe ou une piscine non couverte* ne peut faire plus de 40 m² d'emprise au sol. En secteur Ai, l'emprise au sol ne doit pas excéder 80% de la surface de l'unité foncière.

En secteur Al, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

En secteur At, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

Pour toute construction il convient de se référer aux dispositions spécifiques relatives aux routes des dispositions générales du règlement.

Pour les constructions liées à la destination « habitation »

L’implantation du bâti doit garantir l’unité de l’ensemble bâti ou de la rue dans laquelle il s’insère. Dans le cadre d’un contexte bâti* existant, les constructions nouvelles doivent s’implanter dans le respect de la composition ou des implantations urbaines existantes en ce qui concerne l’alignement et/ou le recul du volume principal par rapport aux voies.

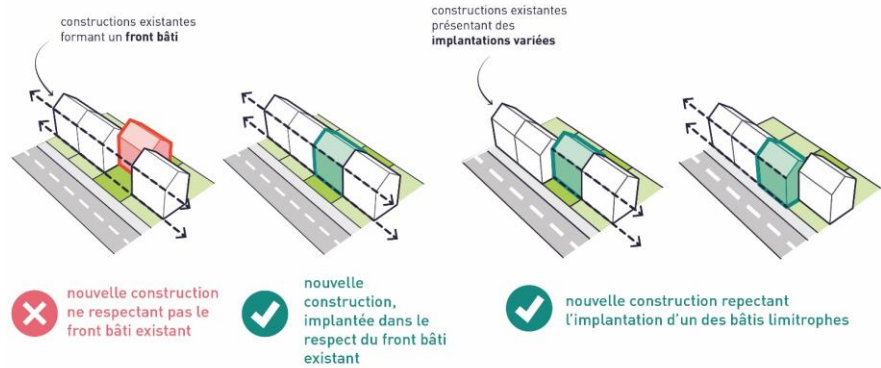
Lorsqu’il s’agit de travaux d’extension ou d’amélioration de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi, l’extension doit respecter au minimum le même recul que la construction existante.

En cas d’implantation en recul par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres par rapport à l’alignement des autres voies sauf pour respect des implantations existantes.

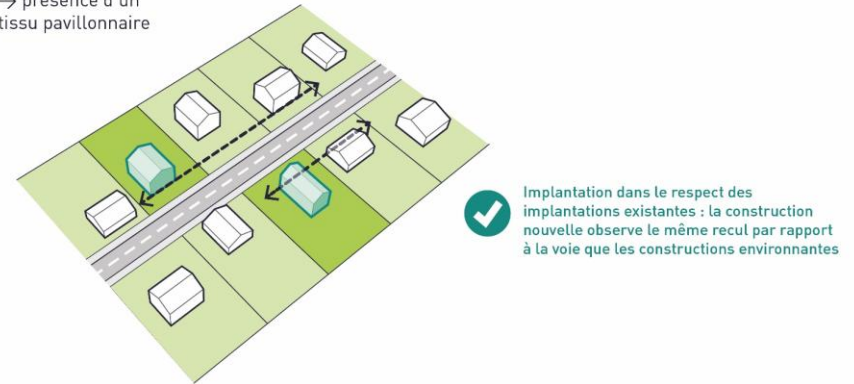
Les annexes s’implantent librement.

En présence d’un contexte bâti

→ présence d’un faubourg/front bâti



→ présence d’un tissu pavillonnaire



Dans les autres cas



Dans le secteur At, pour les constructions liées à la sous-destination « autres hébergements touristiques » :

Les constructions s'implantent librement.

Pour les constructions liées aux autres destinations autorisées dans la zone

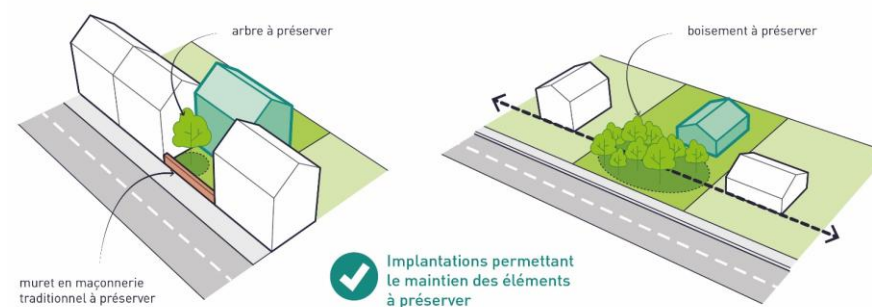
Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en recul par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres sauf pour respect des implantations bâties existantes.

Règles alternatives

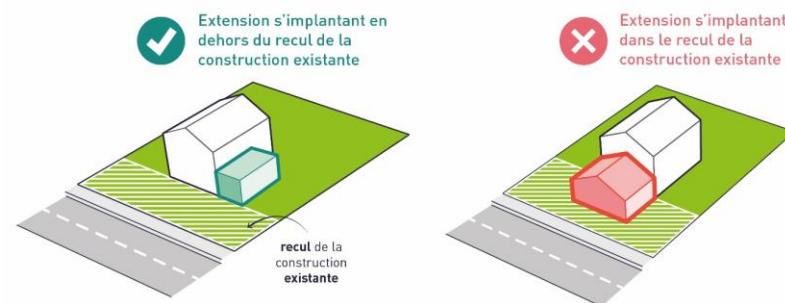
Des implantations peuvent être imposées ou admises lorsqu'un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l'enjeu de préservation.

Lorsque le projet concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie, il pourra être réalisé dans le prolongement de l'existant.

Règle alternative



LES EXTENSIONS



3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Les constructions, peuvent s’implanter en retrait ou en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas où la construction est adjacente à un espace agricole, naturel ou forestier, toutes les constructions devront s’implanter en retrait.

En cas d’implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

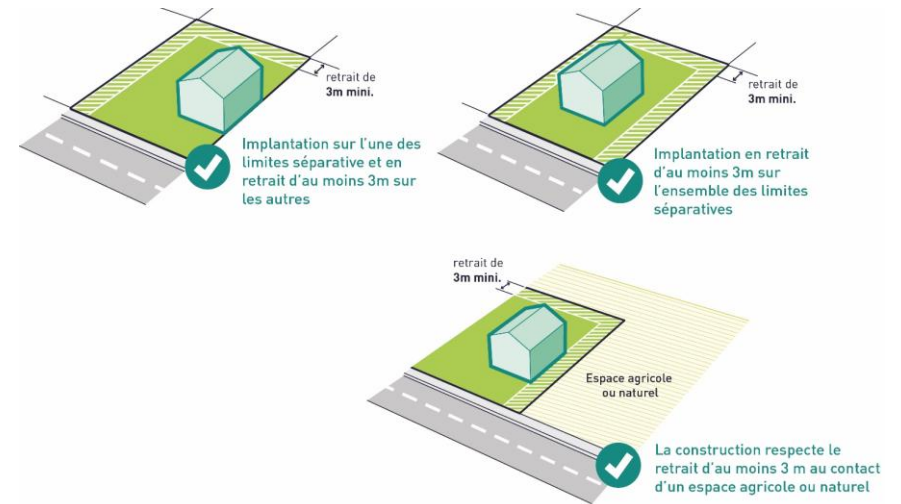
Les annexes peuvent s’implanter en limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d’une implantation en retrait pour les annexes :

- de moins de 20 m² d’emprise au sol, le retrait doit être supérieur ou égal à 1 mètre,
- égales ou supérieures à 20 m² d’emprise au sol, le retrait doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

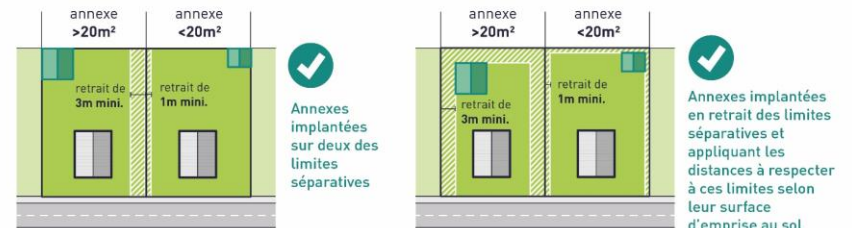
Règles alternatives

Des implantations peuvent être imposées ou admises lorsqu’un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l’enjeu de préservation.

Lorsque le projet concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie, il pourra être réalisé dans le prolongement de l’existant.



LES ANNEXES



LES EXTENSIONS



3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les nouvelles annexes doivent être intégralement implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale.

En cas d'impossibilité technique liée à la présence d'ouvrage ou de réseaux enterrés, une distance supérieure pourrait être admise.

3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Pour les logements de fonction et les constructions liées à la sous-destination « logement », « Commerces et activités de services », « autres secteurs des activités primaires, secondaires ou tertiaire », « Équipements d'intérêt collectif et services publics », et à la sous-destination « hébergement ».

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit. La pente de toiture ne pourra être inférieure à 30 degrés.

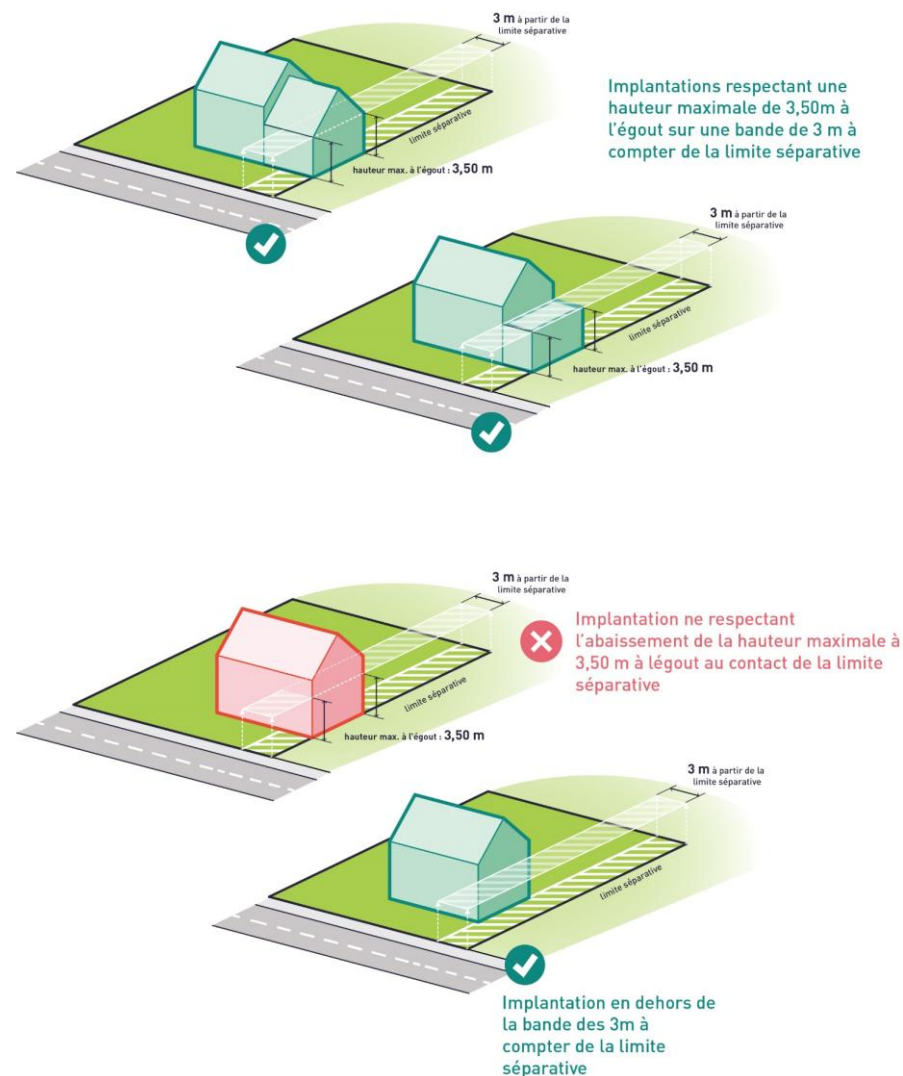
Pour les constructions liées à la destination « exploitations agricoles et forestières » (hors logement de fonction) et à la sous-destination « autres hébergements touristiques » :

La hauteur n'est pas réglementée.

Pour toutes les constructions

En limite séparative, les constructions ou parties de constructions ne peuvent dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou au faitage dans une bande de 3 mètres depuis la limite séparative.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.



Règles alternatives

Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLUi, la hauteur pourra être différente, sans jamais excéder celle de la construction existante,
- lorsqu'il s'agit d'une construction nouvelle, mitoyenne d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles édictées, celle-ci peut présenter la même hauteur que la construction existante sans jamais la dépasser et sous réserve de s'intégrer à l'environnement.
- les hauteurs maximales admises peuvent être réduites pour assurer une meilleure intégration des constructions à l'environnement.

3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

3.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes à la qualité architecturale et urbaine.

Pour toutes les constructions

Les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- la simplicité de leur volume ;
- l'harmonie et la qualité des matériaux ;
- la couleur ;
- une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

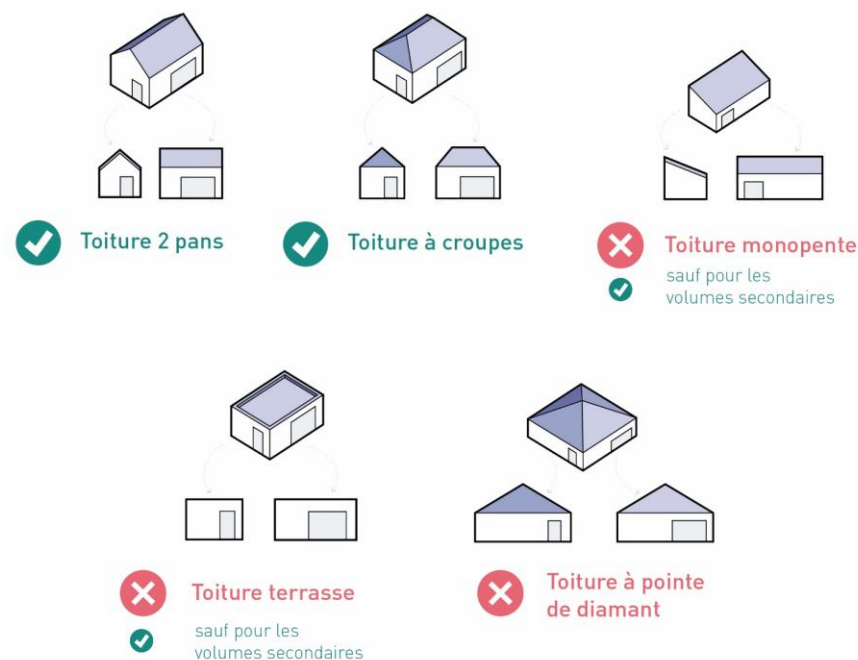
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage qu'en toiture excepté pour les installations de production d'énergie renouvelable ;
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre) ne doivent pas être altérés ;
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

En outre, pour les logements de fonction et les constructions liées à la destination « habitation »

Toitures des constructions

Pour les volumes principaux de toutes les constructions principales seules sont autorisées les toitures à 2 pans et à 4 pans à croupe.

Pour les volumes secondaires, seules les toitures 2 pans, à 4 pans à croupe, terrasses et monopentes sont autorisées.



Les toitures des nouvelles constructions doivent être recouvertes d'ardoises ou de matériaux de teintes claires ou similaires à l'ardoise (ex : zinc, bac acier, etc.).

Exemples de teintes claires et teintes similaires à l'ardoise :



Les toitures en tuiles sont autorisées uniquement dans les cas d'extension ou de rénovation d'un bâti déjà couvert en tuiles.

Les toitures noires et les toitures blanches sont interdites.

Il est interdit de repeindre les peintures.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Façades des constructions

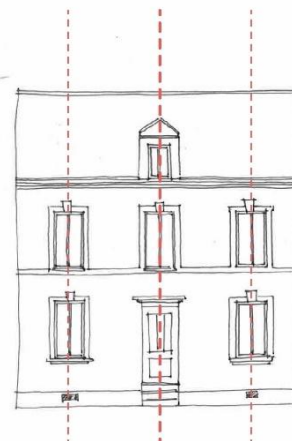
- *Composition des façades*

Façades des constructions nouvelles visibles depuis l'espace public

Les façades des constructions nouvelles visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'une composition soignée et d'un ordonnancement (alignement des ouvertures selon des axes verticaux et horizontaux). En outre, dans l'environnement immédiat de constructions anciennes, les ouvertures des façades devront s'inscrire en cohérence avec la composition verticale des ouvertures des bâtis traditionnels en reprenant un principe de proportion d'ouvertures plus hautes que larges.

Les éléments techniques tels que les coffrets de volets roulants, bouche d'aération, coffrets électriques, etc. devront faire l'objet d'une intégration soignée.

Exemple de composition ordonnancée d'une façade



Façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public

La création d'ouvertures nouvelles ou tout autre intervention sur une façade existante visible depuis la rue devra :

- Respecter la composition et l'ordonnement (alignement des ouvertures selon des axes verticaux et horizontaux) de la façade existante ;
- Préserver les éléments de décors tels que les modénatures, ferronneries, etc., ou à défaut les restituer ;
- Préserver les ouvrages en pierres de tailles ou briques prévus pour être apparents.

L'ajout d'éléments techniques tels que des volets roulants, bouche d'aération, etc. devra faire l'objet d'une insertion soignée et ne devra pas altérer les caractéristiques architecturales du bâti.

Pour toutes les façades :

Les matériaux bruts (parpaing, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les matériaux extérieurs utilisés doivent être pérennes, de qualité et conserver un aspect satisfaisant dans le temps (ex : les tôles ondulées, les matériaux de fortune, etc., sont interdits).

Les éléments d'installations techniques (coffrets de volets roulants, etc.) ne doivent pas altérer les caractéristiques architecturales du bâti.

▪ *Colorimétrie des façades*

Le choix des couleurs de façades (enduits, matériaux) doit être en harmonie avec l'environnement bâti à proximité.

Il est donc demandé pour toutes les façades que les teintes se rapprochent des matériaux naturels tels que la pierre, le bois, le granit, etc. et des teintes naturelles historiques du territoire.

Les teintes de couleurs et les gammes de noirs aux blancs sont uniquement autorisées sur les éléments de détails de la façade (menuiserie, modénatures, souches de cheminées, bandeau, etc.).

Les couleurs noires et blanches intenses sont interdites.

Exemples de colorimétries, à titre indicatif :

Teintes naturelles et historiques des façades du territoire

Blancs «cassés» ou «crèmes», légèrement teintés



Des beiges



Des gris «chauds», clairs et légèrement teintés



Des ocres



Des teintes du noir au blanc pur



Noir
«Intense»

Gris neutres

Blanc
«Intense»

→ Des teintes se rapportant à la pierre, aux enduits à la chaux, etc.

3.2.2. TRAITEMENT DES CLOTURES

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes au traitement des clôtures.

Règles de la zone

En limite de voies publiques ou privées et d'emprises publiques

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit de haies végétales, doublées ou non d'un dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, barreaudage,
- soit de dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, barreaudage.

Les soubassements sont autorisés dans une limite de 30 cm de hauteur depuis le terrain naturel.

En limites séparatives

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m et doivent être composées de haies végétales doublées ou non de dispositifs perméables de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, barreaudage. Au contact d'un espace agricole, naturel ou forestier, en cas de dispositif perméable, il est recommandé de l'implanter derrière la haie végétale (non visible depuis le grand paysage).

Les soubassements sont autorisés, d'une hauteur maximum de 30 cm depuis le terrain naturel, toutefois des passages pour la petite faune d'une hauteur minimale de 8 cm depuis le sol devront être aménagés.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.

3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. AMENAGEMENT DES ABORDS ET VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

70% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre, excepté pour les STECAL.

Les marges de recul lorsqu'elles existent (par rapport aux voies publiques, privées et aux emprises publiques et aux limites séparatives) devront être composées de pleine terre excepté pour les accès nécessaires à la construction, les terrasses et les aires de présentation des ordures ménagères.

Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement du projet. Les nouvelles plantations doivent être réalisées dans des conditions leur permettant de se développer convenablement et doivent respecter les dispositions du barème national de l'arbre annexé au présent règlement.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.

LA ZONE Ap

Sommaire

1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	170
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	171
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition.....	171
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	175
3.1 Volumétrie et implantation des constructions	175
3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS.....	175
3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	175
3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	176
3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE	178
3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	178
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	179
3.2.1. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS.....	179
3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES.....	182
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	182
3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES.....	182

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Agricole protégée correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique, et paysager.

Elle est constituée d'espaces aux qualités paysagères remarquables offrant notamment des vues lointaines et remarquables sur le grand paysage agricole et bocager. Ces espaces sont généralement localisés au contact des bourgs, villages ou hameaux. Sont également inscrits en zone Ap des espaces agricoles enserrés dans le tissu urbanisé.

Enfin, sont identifiés ponctuellement en zone Ap les milieux agricoles ouverts comme les prairies permanentes ou temporaires présentant des fonctions écologiques remarquables. Leur classement en zone Ap permet d'assurer leur préservation.

Le classement en tant que zone Agricole de ces espaces assure la pérennité de l'activité et de l'exploitation. Toutefois, pour préserver les qualités paysagères et écologiques de ces espaces mais aussi pour limiter les éventuels conflits d'usages pouvant être générés par la proximité entre espaces résidentiels et agricoles, toutes les constructions sont interdites y compris celles agricoles.

En revanche, les constructions et installations légères, qui sont nécessaires à l'exploitation de ces terres par les agriculteurs sont autorisées. Leur faible impact paysager et environnemental permet de garantir le respect des enjeux identifiés plus haut.

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes :

- aux destinations des constructions autorisées et interdites,
- à la qualité architecturale et urbaine,
- à la perméabilité des sols,
- aux secteurs concernés par des zones inondables au règlement graphique,
- aux secteurs concernés par une zone humide au règlement graphique,

- etc.

Objectifs poursuivis de la zone agricole protégée :

- Pérenniser l'exploitation des terres agricoles en protégeant les terres agricoles en tant qu'espaces économiques.
- Préserver les qualités paysagères et notamment les vues lointaines.
- Préserver les qualités et fonctions écologiques des milieux agricoles ouverts.
- Limiter les conflits d'usages potentiels entre usages résidentiels et agricoles.

2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES, INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITION

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous ne doivent pas compromettre le caractère et l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles liées à la loi littoral en se référant au 2.1 des dispositions générales du présent règlement écrit et au 4.6 du règlement graphique.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles s'imposant à la protection de la nappe phréatique de Campbon.

Destinations	Sous-destinations	Zone Ap
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Interdit excepté les constructions et installations légères (ouvertes ou non) nécessaires à l'exploitation agricole et forestière telles que les abris pour animaux, les serres légères sans fondations, etc.
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	<p>1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, seules les extensions sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas créer de nouveaux logements, - que la superficie de la construction existante ne soit pas inférieure à 35 m² de surface de plancher, - que la superficie totale de l'extension ne dépasse 30 m² d'emprise au sol. - que la superficie totale de la construction après extension ne dépasse pas 200 m² d'emprise au sol, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. <p>La création de nouveaux logements par division du bâti existant ou par extension de constructions existantes est autorisée dans la limite d'1 logement supplémentaire créé lorsque la construction existante dispose d'une emprise au sol supérieure à 80 m².</p> <p>2. La création de logement par changement de destination est autorisée à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâtiment soit identifié comme pouvant changer de destination au règlement graphique et dans la limite de : <ul style="list-style-type: none"> o 1 logement créé lorsque la construction existante dispose d'une surface de plancher inférieure à 80 m²

Destinations	Sous-destinations	Zone Ap
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 2 logements créés lorsque la construction existante dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à 80 m² <p>- que ce changement de destination ne compromette pas le caractère et l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel il est implanté et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),</p> <p>- que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.</p> <p>3. Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition :</p> <p>- que la superficie totale des annexes, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50 m² d'emprise au sol. Plusieurs annexes sont autorisées, mais une annexe ne peut faire plus de 40 m² d'emprise au sol.</p> <p>Les nouvelles annexes doivent être intégralement implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale.</p>
	Hébergement	Interdit
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit

Destinations	Sous-destinations	Zone Ap
services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé	<p>Autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il soit démontré l'impossibilité technique de les localiser en d'autres lieux, - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels, - que soient mis en œuvre des dispositifs et aménagements visant à atténuer ou supprimer les nuisances visuelles, sonores et olfactives, - d'une bonne intégration paysagère. <p>Dans les communes littorales (Bouée, Lavau-sur-Loire et La Chapelle Launay), seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de service publiques et assimilé listés aux articles L 121-4 à 6 du code de l'urbanisme.</p>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou Tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôts	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

En outre, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, la superficie totale des extensions ne doit pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

La superficie totale des annexes, y compris celles existantes, ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

La superficie des abris pour animaux ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour toute construction il convient de se référer aux dispositions spécifiques relatives aux routes des dispositions générales du règlement.

L'implantation du bâti doit garantir l'unité de l'ensemble bâti ou de la rue dans laquelle il s'insère.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension doit respecter au minimum le même recul que la construction existante.

En cas d'implantation en recul par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies sauf pour respect des implantations existantes.

Les annexes s'implantent librement par rapport aux voies.

Règles alternatives

Des implantations peuvent être imposées ou admises lorsqu'un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l'enjeu de préservation.

Lorsque le projet concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie, il pourra être réalisé dans le prolongement de l'existant.

3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

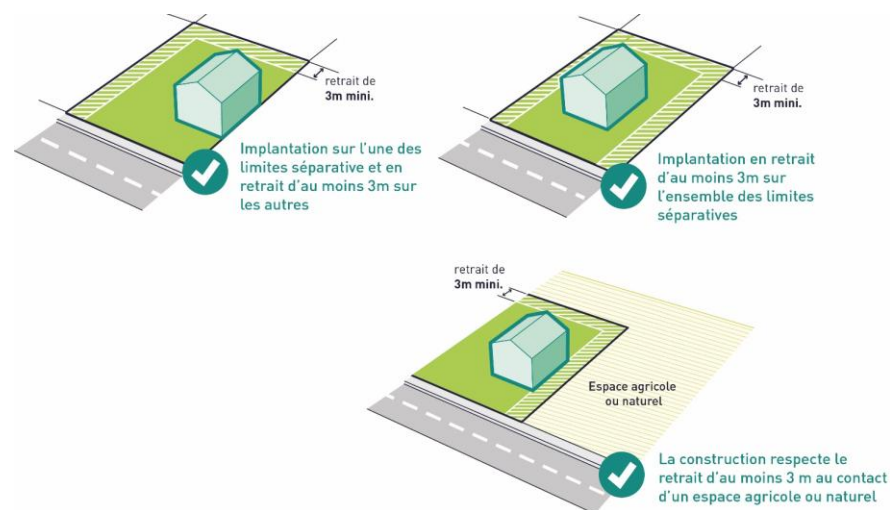
Les constructions, peuvent s'implanter en retrait ou en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas où la construction est adjacente à un espace agricole, naturel ou forestier, toutes les constructions devront s'implanter en retrait.

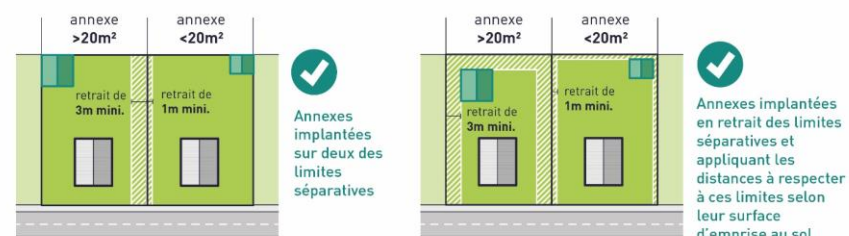
En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait. Toutefois, dans le cas d'une implantation en retrait pour les annexes :

- de moins de 20 m² d'emprise au sol, le retrait doit être supérieur ou égal à 1 mètre,
- égales ou supérieures à 20 m² d'emprise au sol, le retrait doit être supérieur ou égal à 3 mètres.



LES ANNEXES



LES EXTENSIONS



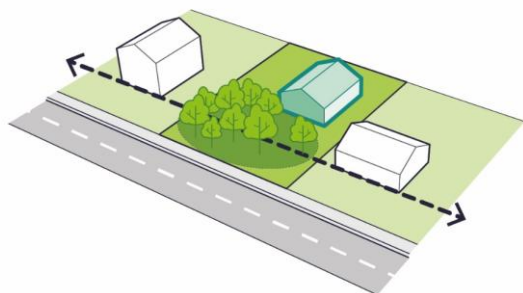
Règles alternatives

Des implantations peuvent être imposées ou admises lorsqu'un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l'enjeu de préservation.

Lorsque le projet concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie, il pourra être réalisé dans le prolongement de l'existant.



L'implantation de la construction nouvelle permet la perservation de la trame arborée de la parcelle



3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les nouvelles annexes aux constructions destinées à l'habitation doivent s'implanter intégralement dans un rayon de 30 mètres de la construction principale.

3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Pour les constructions liées à la sous-destination « logement »

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit.

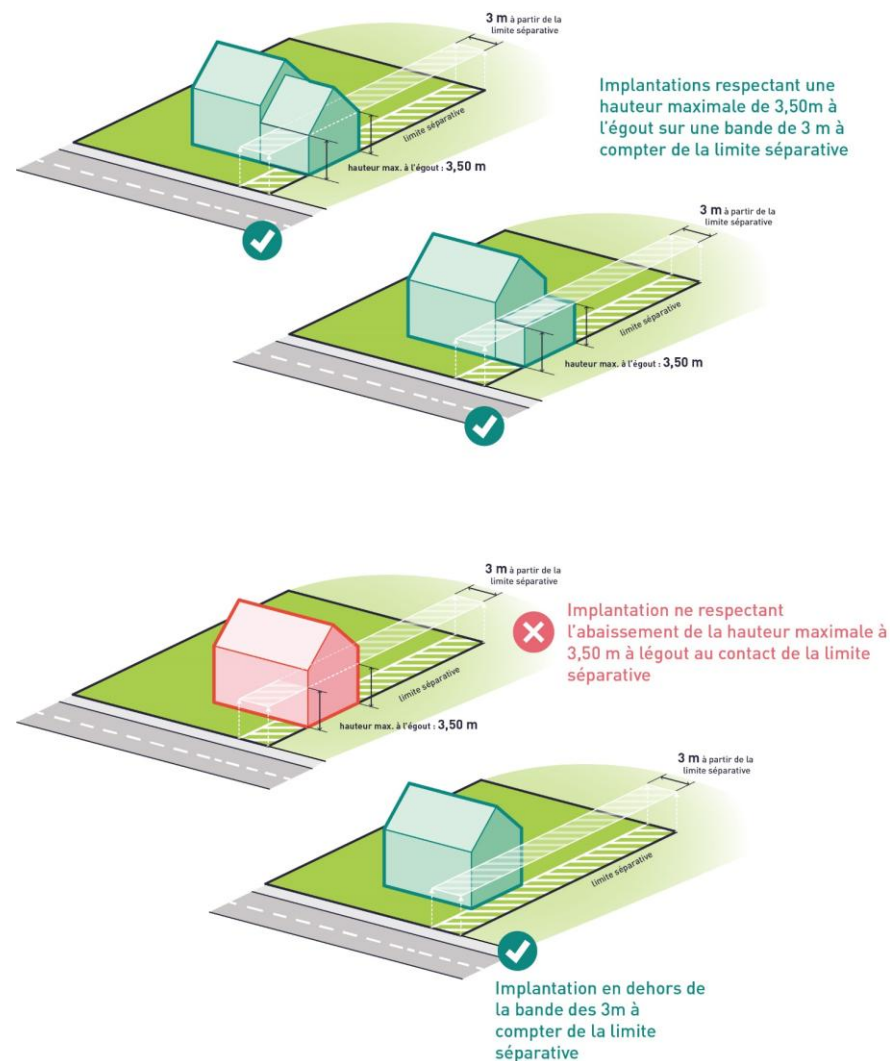
En limite séparative, les constructions ou parties de constructions ne peuvent dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit dans une bande de 3 mètres depuis la limite séparative.

En cas d'attique, le recul de la façade de l'attique par rapport à la limite sera de 3 mètres.

Pour les constructions liées à la destination « exploitations agricoles, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50 m.

Pour les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur n'est pas réglementée.



Règles alternatives

Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLUi, la hauteur pourra être différente, sans jamais excéder celle de la construction existante,
- lorsqu'il s'agit d'une construction nouvelle, mitoyenne d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles édictées, celle-ci peut présenter la même hauteur que la construction existante sans jamais la dépasser et sous réserve de s'intégrer à l'environnement.
- les hauteurs maximales admises peuvent être réduites pour assurer une meilleure intégration des constructions à l'environnement.

3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

3.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

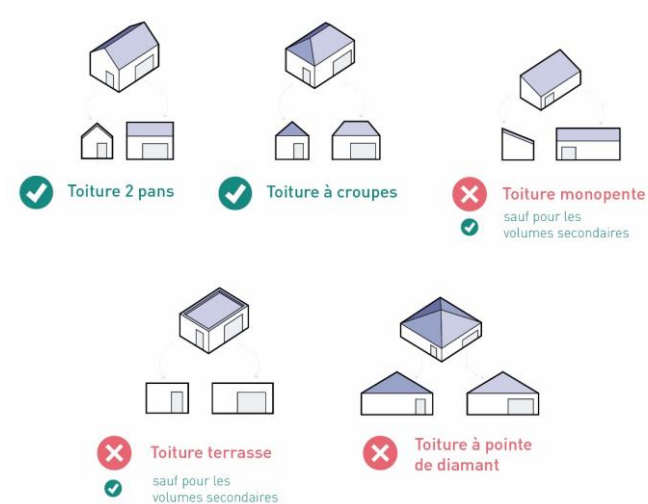
Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes à la qualité architecturale et urbaine.

Pour les constructions liées à la destination « habitation »

Toitures des constructions

Pour les volumes principaux de toutes les constructions principales seules sont autorisées les toitures à 2 pans et à 4 pans à croupe.

Pour les volumes secondaires, seules toitures 2 pans, à 4 pans à croupe, terrasses et monopentes sont autorisées.



Les toitures des nouvelles constructions doivent être recouvertes d'ardoises ou de matériaux de teintes claires ou similaires à l'ardoise (ex : zinc, bac acier, etc.).

Exemples de teintes claires et teintes similaires à l'ardoise :



Les toitures en tuiles sont autorisées uniquement dans les cas d'extensions ou de rénovations d'un bâti déjà couvertes en tuiles.

Les toitures noires et les toitures blanches sont interdites.

Il est interdit de repeindre les toitures.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Façades des constructions

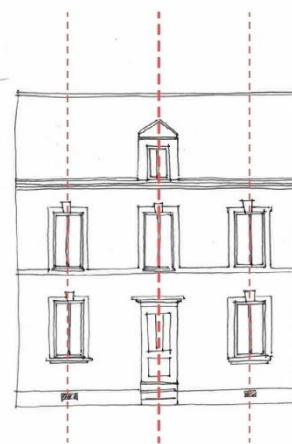
- *Composition des façades*

Façades des constructions nouvelles visibles depuis l'espace public

Les façades des constructions nouvelles visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'une composition soignée et d'un ordonnancement (alignement des ouvertures selon des axes verticaux et horizontaux). En outre, dans l'environnement immédiat de constructions anciennes, les ouvertures des façades devront s'inscrire en cohérence avec la composition verticale des ouvertures des bâtis traditionnels en reprenant un principe de proportion d'ouvertures plus hautes que larges.

Les éléments techniques tels que les coffrets de volets roulants, bouche d'aération, coffrets électriques, etc. devront faire l'objet d'une intégration soignée.

Exemple de composition ordonnancée d'une façade



Façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public

La création d'ouvertures nouvelles ou toute autre intervention sur une façade existante visible depuis la rue devra :

- Respecter la composition et l'ordonnancement (alignement des ouvertures selon des axes verticaux et horizontaux) de la façade existante ;
- Préserver les éléments de décors tels que les modénatures, ferronneries, etc., ou à défaut les restituer ;
- Préserver les ouvrages en pierres de tailles ou briques prévus pour être apparents.

L'ajout d'éléments techniques tels que des volets roulants, bouche d'aération, etc. devra faire l'objet d'une insertion soignée et ne devra pas altérer les caractéristiques architecturales du bâti.

Pour toutes les façades :

Les matériaux bruts (parpaing, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les matériaux extérieurs utilisés doivent être pérennes, de qualité et conserver un aspect satisfaisant dans le temps (ex : les tôles ondulées, les matériaux de fortune, etc., sont interdits).

Les éléments d'installations techniques (coffrets de volets roulants, etc.) ne doivent pas altérer les caractéristiques architecturales du bâti.

▪ *Colorimétrie des façades*

Le choix des couleurs de façades (enduits, matériaux) doit être en harmonie avec l'environnement bâti à proximité.

Il est donc demandé pour toutes les façades que les teintes se rapprochent des matériaux naturels tels que la pierre, le bois, le granit, etc. et des teintes naturelles historiques du territoire.

Les teintes de couleurs et les gammes de noirs aux blancs sont uniquement autorisées sur les éléments de détails de la façade (menuiserie, modénatures, souches de cheminées, bandeau, etc.).

Les couleurs noires et blanches intenses sont interdites.

Pour les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, celles-ci doivent s'intégrer à l'environnement et veiller à limiter ou réduire leur impact visuel.

Exemples de colorimétries, à titre indicatif :

Teintes naturelles et historiques des façades du territoire

Blancs «cassés» ou «crèmes», légèrement teintés



Des beiges



Des gris «chauds», clairs et légèrement teintés



Des ocres



Des teintes du noir au blanc pur



Noir
«Intense»

Gris neutres

Blanc
«Intense»

→ Des teintes se rapportant à la pierre, aux enduits à la chaux, etc.

3.2.2. TRAITEMENT DES CLOTURES

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes au traitement des clôtures.

Règles de la zone

En limite de voies publiques ou privées et d'emprises publiques

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit de haies végétales, doublées ou non d'un dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique,
- soit de dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique.

Les soubassements sont autorisés dans une limite de 30 cm de hauteur depuis le terrain naturel.

En limites séparatives

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m et doivent être composées de haies végétales doublées ou non de dispositifs perméables de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique.

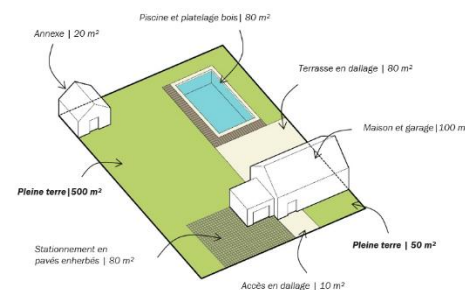
Les soubassements sont interdits.

3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. AMENAGEMENT DES ABORDS ET VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

70% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

Les marges de recul lorsqu'elles existent (par rapport aux voies publiques, privées et aux emprises publiques et aux limites séparatives) devront être composées de pleine terre excepté pour les accès nécessaires à la construction, les terrasses et les aires de présentation des ordures ménagères.



Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement du projet. Les nouvelles plantations doivent être réalisées dans des conditions leur permettant de se développer convenablement et doivent respecter les dispositions du barème national de l'arbre annexé au présent règlement.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.

LA ZONE N

Sommaire

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	184
2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLES ET NATURES D'ACTIVITES.....	185
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition.....	185
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	191
3.1 Volumétrie et implantation des constructions	191
3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS	191
3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	191
3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	194
3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE	194
3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	195
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	196
3.2.1. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS	196
3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES	196
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	197
3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES	197

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Naturelle correspond à des espaces naturels spécifiques à protéger en raison de leur intérêt environnemental, écologique et paysager.

Elle comporte une zone **Nn** qui correspond aux grands espaces naturels de loisirs et récréatifs :

- les plans d'eau et le golf de Savenay, de Campbon et Cordemais
- la vallée de la Cure à La Chapelle-Launay,
- le vallon humide au Temple-de-Bretagne,
- l'espace thalweg et le bois du Pas Heulin à Malville,
- la Chapelle de Planté à Quilly, le parc du Pré petit à Saint-Etienne-de-Montluc, le parc du Clos Guerrioux à Quilly,
- la cale de mise à l'eau de Rohars à Bouée.

Elle comporte une zone **Nc** qui correspond à la zone d'étude de la déviation de la RD 17 dans laquelle aucune construction et aucun aménagement ne sont autorisés.

La zone naturelle comprend également **4 sous-secteurs qui constituent des Secteurs de Taille et de Capacité Limités (STECAL)**. Il s'agit de permettre une évolution limitée et encadrée de ces sites.

Ces STECAL sont les suivants :

- **Ni** pour les équipements d'intérêt collectifs et de services publics de type station d'épuration, plateforme de compostage, etc.

- **Nl** pour des sites accueillant des activités de loisirs, de tourisme, de restauration, de service et d'hébergements,
- **Ne** pour des sites d'activités économiques isolées,
- **Nenr** pour les sites de production d'énergie renouvelable (sites éoliens, parc photovoltaïque, etc.).

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes :

- aux destinations des constructions autorisées et interdites,
- à la qualité architecturale et urbaine,
- à la perméabilité des sols,
- aux secteurs concernés par des zones inondables au règlement graphique,
- aux secteurs concernés par une zone humide au règlement graphique,
- aux secteurs concernés l'application de la loi littoral,
- etc.

Objectifs poursuivis de la zone naturelle :

- Permettre l'installation de production d'énergies renouvelables dans le respect des pratiques agricoles et des milieux naturels, en lien avec les objectifs du PCAET.
- Préserver les activités économiques situées en campagne en permettant l'évolution mesurée des espaces économiques isolés existants.
- Promouvoir un tourisme qui respecte la nature tout en autorisant l'aménagement de certaines infrastructures dans le respect des paysages et de l'environnement.

2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES, INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITION

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles liées à la loi littoral en se référant au 2.1 des dispositions générales du présent règlement écrit et au 4.6 du règlement graphique.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisées ci-dessous doivent respecter les règles s'imposant à la protection de la nappe phréatique de Campbon.

Destinations	Sous-destinations	Zone Nn	Zone Nc	Stecal Ne, Ni, Nl , Nenr
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Interdit excepté les constructions et installations légères (ouvertes ou non) nécessaires à l'exploitation agricole et forestière telles que les abris pour animaux, les serres légères sans fondations, etc.	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	Interdit.	Interdit.	Interdit
	Hébergement			Interdit en secteur Ne, Ni, Nenr. Autorisé en secteur Nl.
	Artisanat et commerce de détail	Interdit.	Interdit.	Interdit en secteur Ni, Nl, Nenr.
	Artisanat et commerce de détail			Autorisé en secteur Ne par construction nouvelle, changement de destination d'une construction

Destinations	Sous-destinations	Zone Nn	Zone Nc	Stecal Ne, Ni, Nl , Nenr
Commerces et activités de services				<p>existante ou extension d'une construction existante sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il s'intègre dans le respect du site et des paysages, - que les extensions des constructions existantes soient limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.
	Restauration	Interdit.	Interdit.	<p>Interdite en secteur Ne, Ni, Nenr.</p> <p>Autorisée en secteur Nl par construction nouvelle, changement de destination d'une construction existante ou extension d'une construction existante sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il s'intègre dans le respect du site et des paysages, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.
	Commerce de gros	Interdit.	Interdit.	Interdit
	Activités de	Interdit.	Interdit.	Interdit

Destinations	Sous-destinations	Zone Nn	Zone Nc	Stecal Ne, Ni, Nl , Nenr
	services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma	Interdit.	Interdit.	Interdit
	Hôtels	Interdit.	Interdit.	Interdits en secteur Ne, Ni, Nenr. Autorisé en secteur Nl par construction nouvelle, changement de destination d'une construction existante ou extension d'une construction existante sous réserve : - qu'il s'intègre dans le respect du site et des paysages, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.
	Autres hébergements Touristiques Autres hébergements touristiques	Interdit.	Interdit.	Interdit en secteur Ne, Ni, Nenr. Autorisés en secteur Nl par construction nouvelle, changement de destination d'une construction existante ou extension d'une construction existante sous réserve :

Destinations	Sous-destinations	Zone Nn	Zone Nc	Stecal Ne, Ni, Nl , Nenr
				<ul style="list-style-type: none"> - qu'il s'intègre dans le respect du site et des paysages, - que les constructions nouvelles soient limitées à 100 m², - que les extensions des constructions existantes soient limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction existante, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit.	Interdit.	Interdits
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé	Autorisés sous réserve : - qu'il soit démontré l'impossibilité technique de les localiser en d'autres lieux,	Interdit.	Interdits en secteur Ne, Nl. Autorisé en secteur Nenr, notamment les installations de production d'énergie renouvelable. Autorisé en secteur Ni sans excéder 80% de la surface de l'unité foncière.

Destinations	Sous-destinations	Zone Nn	Zone Nc	Stecal Ne, Ni, Nl , Nenr
		<ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels, - que soient mis en œuvre des dispositifs et aménagements visant à atténuer ou supprimer les nuisances visuelles, sonores et olfactives, - d'une bonne intégration paysagère. <p>Dans les communes littorales (Bouée, Lavau-sur-Loire et La Chapelle Launay), seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de service publiques et assimilé listés aux articles L 121-4 à 6 du code de l'urbanisme.</p>		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit.	Interdit.	Interdit.
	Salles d'art et de Spectacles	Interdit.	Interdit.	Interdit.

Destinations	Sous-destinations	Zone Nn	Zone Nc	Stecal Ne, Ni, Nl , Nenr
	Équipements sportifs	Autorisé pour les équipements de plein air, ainsi que les locaux sanitaires, techniques ou d'exploitations afférents à ces équipements sous réserve d'intégration paysagère.	Interdit.	Interdit en secteur Ne, Ni, Nenr. Autorisé en secteur Nl.
	Lieux de culte	Interdit.	Interdit.	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit.	Interdit.	Autorisé en secteur Nl.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit.	Interdit.	Interdit en secteur Ni, Nl, Nenr. En secteur Ne, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi.
	Entrepôts	Interdit.	Interdit.	
	Bureau	Interdit.	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit.	Interdit.	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit.	Interdit.	Interdit

En outre, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La superficie des abris pour animaux ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Dans toute la zone N (hors STECAL) pour toutes les constructions hors « exploitations agricoles et forestières »

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

Réglementation des STECAL

En secteur Ne, L'emprise au sol ne doit pas excéder 90% de la surface de l'unité foncière.

En secteur Ni, l'emprise au sol ne doit pas excéder 80% de la surface de l'unité foncière.

En secteur Nl, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

En secteur Nenr, l'emprise au sol ne doit pas excéder 90% de la surface de l'unité foncière.

3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

Pour toute construction il convient de se référer aux dispositions spécifiques relatives aux routes des dispositions générales du règlement.

Pour les constructions liées à la destination « habitation »

L'implantation du bâti doit garantir l'unité de l'ensemble bâti ou de la rue dans laquelle il s'insère. Dans le cadre d'un contexte bâti* existant, les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect de la composition ou des implantations urbaines existantes en ce qui concerne l'alignement et/ou le recul du volume principal par rapport aux voies.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension doit respecter au minimum le même recul que la construction existante.

En cas d'implantation en recul par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies sauf pour respect des implantations existantes.

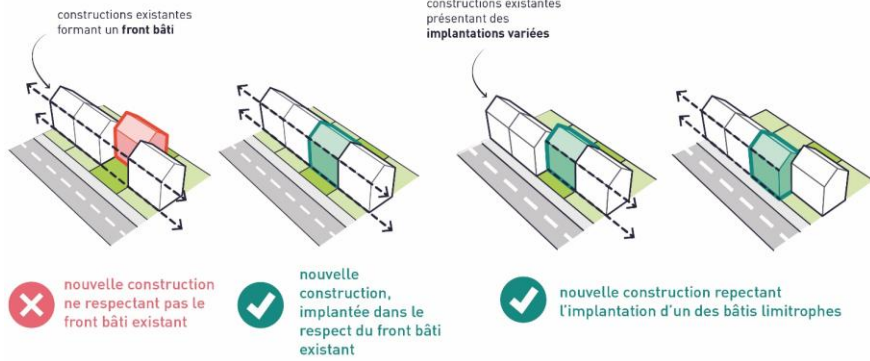
Les annexes s'implantent librement.

Pour les constructions liées aux autres destinations autorisées dans la zone

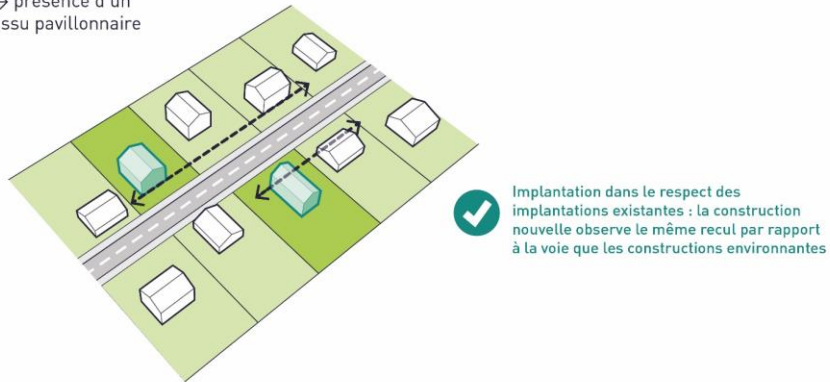
Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en recul par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres sauf pour respect des implantations bâties existantes.

En présence d'un contexte bâti

→ présence d'un faubourg/front bâti



→ présence d'un tissu pavillonnaire



Dans les autres cas

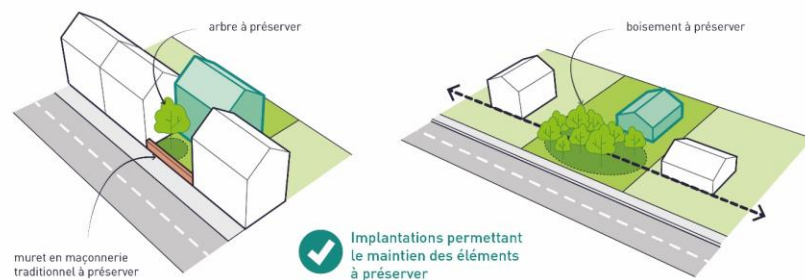


Règles alternatives

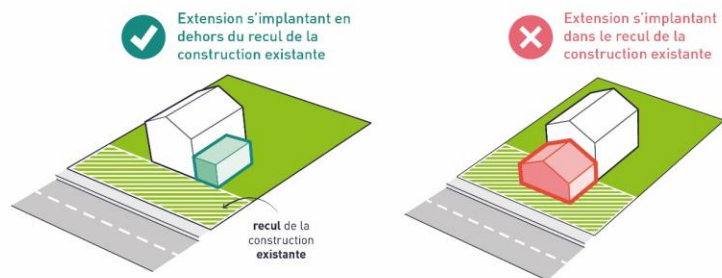
Des implantations peuvent être imposées ou admises lorsqu'un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l'enjeu de préservation.

Lorsque le projet concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie, il pourra être réalisé dans le prolongement de l'existant.

Règle alternative



LES EXTENSIONS



3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Les constructions, peuvent s’implanter en retrait ou en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas où la construction est adjacente à un espace agricole, naturel ou forestier, toutes les constructions devront s’implanter en retrait.

En cas d’implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

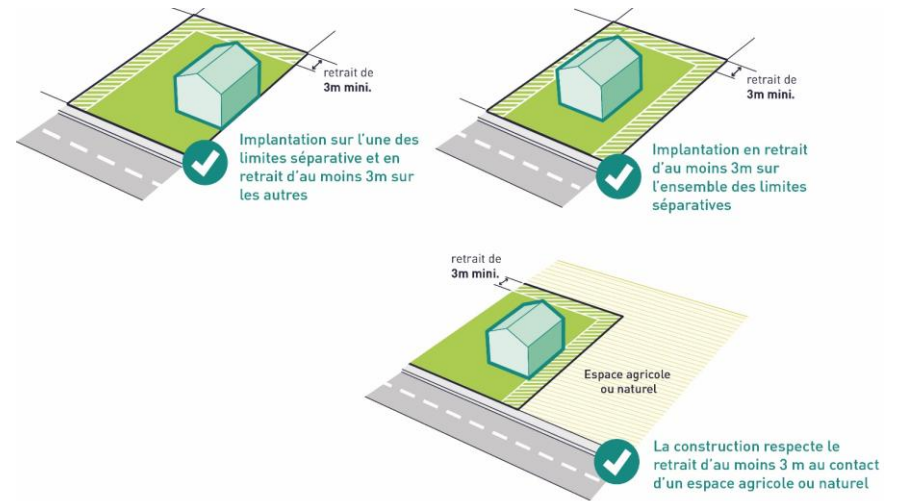
Les annexes peuvent s’implanter en limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d’une implantation en retrait pour les annexes :

- de moins de 20 m² d’emprise au sol, le retrait doit être supérieur ou égal à 1 mètre,
- égales ou supérieures à 20 m² d’emprise au sol, le retrait ne peut être inférieure à 3 mètres.

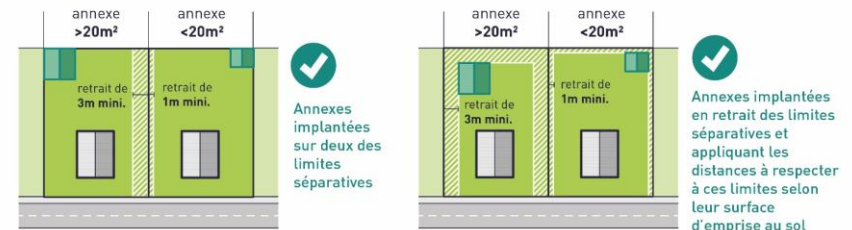
Règles alternatives

Des implantations peuvent être imposées ou admises lorsqu’un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l’enjeu de préservation.

Lorsque le projet concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie, il pourra être réalisé dans le prolongement de l’existant.



LES ANNEXES



LES EXTENSIONS



3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les nouvelles annexes doivent être intégralement implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale.

En cas d'impossibilité technique liée à présence d'ouvrage ou de réseaux d'assainissement, une distance supérieure pourrait être admise.

3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Pour les constructions liées à la sous-destination « logement », « Commerces et activités de services », « autres secteurs des activités primaires, secondaires ou tertiaire », « Équipements d'intérêt collectif et services publics », et à la sous-destination « hébergement ».

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit. La pente de toiture ne pourra être inférieure à 30 degrés.

Pour les constructions liées à la destination « exploitations agricoles et forestières » et en secteur Nenr.

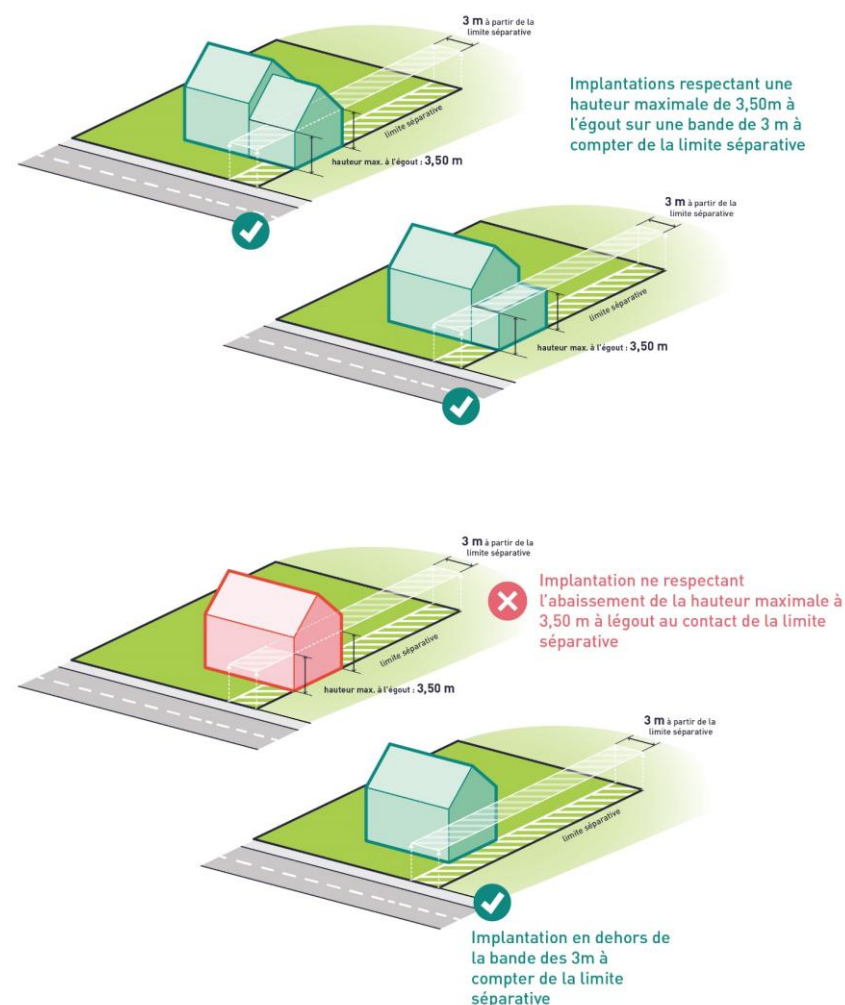
La hauteur n'est pas réglementée.

Pour toutes les constructions

En limite séparative, les constructions ou parties de constructions ne peuvent dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit dans une bande de 3 mètres depuis la limite séparative.

En cas d'attique, le recul de la façade de l'attique par rapport à la limite sera de 3 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.



Règles alternatives

Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLUi, la hauteur pourra être différente, sans jamais excéder celle de la construction existante,
- lorsqu'il s'agit d'une construction nouvelle, mitoyenne d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles édictées, celle-ci peut présenter la même hauteur que la construction existante sans jamais la dépasser et sous réserve de s'intégrer à l'environnement.
- les hauteurs maximales admises peuvent être réduites pour assurer une meilleure intégration des constructions à l'environnement.

3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

3.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes à la qualité architecturale et urbaine.

Pour toutes les constructions

Les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La simplicité de leur volume ;
- L'harmonie et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

3.2.2. TRAITEMENT DES CLOTURES

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes au traitement des clôtures.

Règles de la zone

En limite de voies publiques ou privées et d'emprises publiques

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit de haies végétales, doublées ou non d'un dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, etc.,
- soit de dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, barreaudage.

Les soubassements sont autorisés dans une limite de 30 cm de hauteur depuis le terrain naturel.

En limites séparatives

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m et doivent être composées de haies végétales doublées ou non de dispositifs perméables de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, barreaudage.

Au contact d'un espace d'un espace agricole, naturel ou forestier, en cas de dispositif perméable, il est recommandé de l'implanter derrière la haie végétale (non visible depuis le grand paysage).

Les soubassements sont autorisés, d'une hauteur maximum de 30 cm depuis le terrain naturel, toutefois des passages pour la petite faune d'une hauteur minimale de 8 cm depuis le sol devront être aménagés.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.

3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

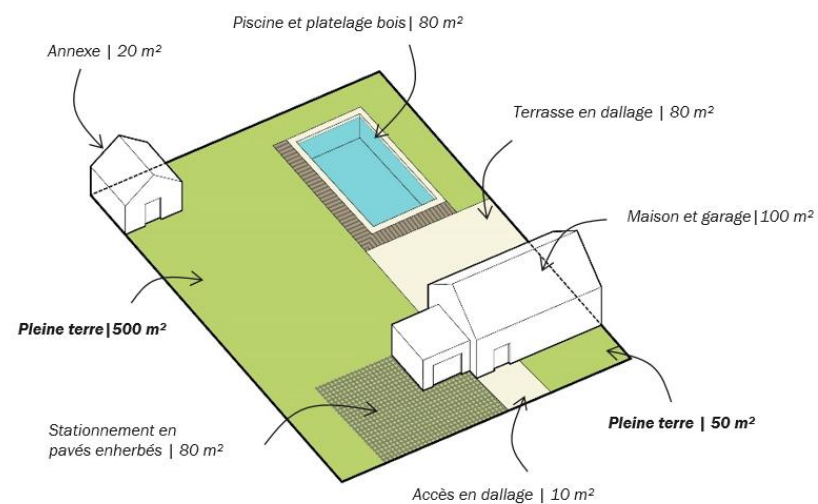
3.3.1. AMENAGEMENT DES ABORDS ET VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

70% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

Les marges de recul lorsqu'elles existent (par rapport aux voies publiques, privées et aux emprises publiques et aux limites séparatives) devront être composées de pleine terre excepté pour les accès nécessaires à la construction, les terrasses et les aires de présentation des ordures ménagères.

Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement du projet. Les nouvelles plantations doivent être réalisées dans des conditions leur permettant de se développer convenablement et doivent respecter les dispositions du barème national de l'arbre annexé au présent règlement.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.



LA ZONE Np

Sommaire

1.EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	199
2.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	200
2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés, interdits et autorisés sous condition.....	200
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	204
3.1 Volumétrie et implantation des constructions	204
3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS.....	204
3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	204
3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	206
3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE	207
3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	207
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères	208
3.2.1. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS.....	209
3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES.....	212
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	212
3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES.....	212

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Naturelle protégée correspond aux espaces naturels de la Trame Verte et Bleue à protéger en raison de leur **qualité environnementale, écologique et paysagère**.

Elle est constituée notamment des espaces classés **Natura 2000, des réservoirs de biodiversité (bocagers, ouverts, humides) et des corridors écologiques associés**. On retrouve notamment les cours d'eau et les espaces humides associés, les marais de l'estuaire de la Loire et de la Brière, les vallées du Sillon de Bretagne, etc.

Sont également inscrits en zone Np **les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation des communes classées « littorales »**.

Le classement en tant que zone Naturelle protégée de ces espaces assure leur préservation stricte. La constructibilité y est donc très limitée. Toutefois, quelques constructions d'habitation très isolées, en nombre très limité, peuvent être localisées au sein de ces espaces. Aussi, des évolutions très mesurées sont admises pour ces constructions uniquement.

Ces espaces, notamment les marais, constituent également des terres agricoles et de pâturages, aussi les abris pour animaux et/ou de fourrage y sont donc autorisés.

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes :

- aux destinations des constructions autorisées et interdites,
- à la qualité architecturale et urbaine,
- à la perméabilité des sols,
- aux secteurs concernés par des zones inondables au règlement graphique,
- aux secteurs concernés par une zone humide au règlement graphique,
- aux secteurs concernés l'application de la loi littoral,
- etc.

Objectifs poursuivis de la zone naturelle protégée :

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers garants de la richesse écologique d'Estuaire et Sillon et tout particulièrement le bocage et les pâturages extensifs situés à proximité des sites Natura 2000 et le long de l'estuaire de la Loire.
- Préserver les espaces naturels non urbanisables au titre de la loi littoral.
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers garants de la richesse écologique d'Estuaire et Sillon et tout particulièrement :
 - > les espaces naturels boisés et les pentes de coteaux du Sillon de Bretagne, compte tenu de leur importance dans le paysage, de leur rareté et de leur fonction de continuités écologiques et de puits de carbone,
 - > les éléments composant la trame bleue : les cours d'eau et leurs abords, les sources, les milieux humides, les réseaux de mares, les talwegs
- Protéger les éléments naturels composant la ressource en eau : les cours d'eau et leurs zones de sources, les marais et autres milieux humides, les eaux de pluie et les nappes phréatiques

2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES, INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITION

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous ne doivent pas compromettre le caractère et l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles liées à la loi littoral en se référant au 2.1 des dispositions générales du présent règlement écrit et au 4.6 du règlement graphique.

Toutes les destinations, constructions et usages autorisés ci-dessous doivent respecter les règles s'imposant à la protection de la nappe phréatique de Campbon.

Destinations	Sous-destinations	Zone Np
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Interdit excepté les constructions et installations légères (ouvertes ou non) nécessaires à l'exploitation agricole et forestière telles que les abris pour animaux, les serres légères sans fondations, etc.
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	<p>1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, seules les extensions sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas créer de nouveaux logements, - que la superficie de la construction existante ne soit pas inférieure à 35 m² d'emprise au sol, - que la superficie totale de l'extension ne dépasse 30 m² d'emprise au sol. - que la superficie totale de la construction après extension ne dépasse pas 200 m² d'emprise au sol, - que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. <p>La création de nouveaux logements par division du bâti ou par extension de constructions existantes est autorisée dans la limite d'1 logement supplémentaire créé lorsque la construction existante dispose d'une emprise au sol supérieure à 80 m².</p> <p>2. La création de logement par changement de destination est autorisée à condition :</p>

Destinations	Sous-destinations	Zone Np
		<p>- que le bâtiment soit identifié comme pouvant changer de destination au règlement graphique et dans la limite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 logement créé lorsque la construction existante dispose d'une surface de plancher inférieure à 80 m² ○ 2 logements créés lorsque la construction existante dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à 80 m² <p>- que ce changement de destination ne compromette pas le caractère et l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel il est implanté et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),</p> <p>- que le risque incendie défini par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.</p> <p>3. Sont autorisées, les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées par construction nouvelle, extension ou changement de destination et les piscines non couvertes* à condition :</p> <p>- que la superficie totale des annexes, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50 m² d'emprise au sol. Plusieurs annexes sont autorisées, mais une annexe ou une piscine non couvertes* ne peut faire plus de 40 m² d'emprise au sol.</p> <p>Les nouvelles annexes et piscines non couvertes* doivent être intégralement implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale.</p>
	Hébergement	Interdit.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit.
	Restauration	Interdit.
	Commerce de gros	Interdit.

Destinations	Sous-destinations	Zone Np
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit.
	Cinéma	Interdit.
	Hôtels	Interdit.
	Autres hébergements touristiques	Interdit.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé	<p>Autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il soit démontré l'impossibilité technique de les localiser en d'autres lieux, - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels, - que soient mis en œuvre des dispositifs et aménagements visant à atténuer ou supprimer les nuisances visuelles, sonores et olfactives, - d'une bonne intégration paysagère. <p>Dans les communes littorales (Bouée, Lavau-sur-Loire et La Chapelle Launay), seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de service publiques et assimilé listés aux articles L 121-4 à 6 du code de l'urbanisme.</p>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action	Interdit.

Destinations	Sous-destinations	Zone Np
	sociale	
	Salles d'art et de spectacles	Interdit.
	Équipements sportifs	Interdit.
	Lieux de culte	Interdit.
	Autres équipements recevant du public	Interdit.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit.
	Entrepôts	Interdit.
	Bureau	Interdit.
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit.

En outre, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLUi, la superficie totale des extensions ne doit pas dépasser 30 m² d’emprise au sol.

La superficie totale des annexes, y compris celles existantes, ne doit pas dépasser 50 m² d’emprise au sol.

La superficie des abris pour animaux ne doit pas dépasser 50 m² d’emprise au sol.

L’emprise au sol n’est pas réglementée pour les équipements d’intérêt collectif et services publics.

3.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L’implantation du bâti doit garantir l’unité de l’ensemble bâti ou de la rue dans laquelle il s’insère.

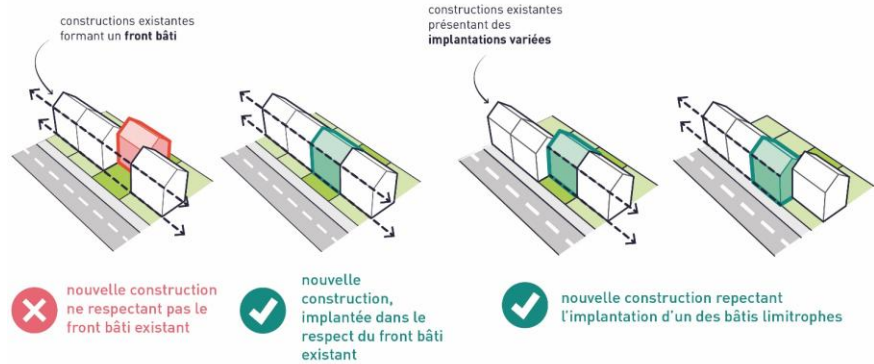
Lorsqu’il s’agit de travaux d’extension ou d’amélioration de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi, l’extension doit respecter au minimum le même recul que la construction existante.

En cas d’implantation en recul par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres par rapport à l’alignement des autres voies sauf pour respect des implantations existantes.

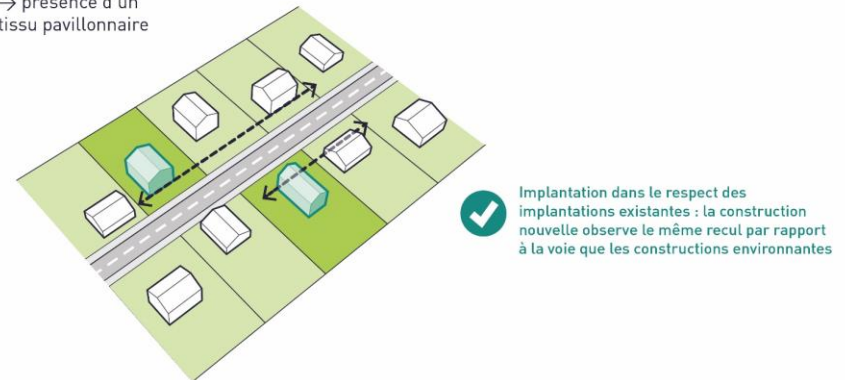
Les annexes s’implantent librement par rapport aux voies.

En présence d’un contexte bâti

→ présence d’un faubourg/front bâti



→ présence d’un tissu pavillonnaire



Dans les autres cas



Règles alternatives

Des implantations peuvent être imposées ou admises lorsqu'un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l'enjeu de préservation.

Lorsque le projet concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie, il pourra être réalisé dans le prolongement de l'existant.

3.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, peuvent s’implanter en retrait ou en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas où la construction est adjacente à un espace agricole, naturel ou forestier, toutes les constructions devront s’implanter en retrait.

En cas d’implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

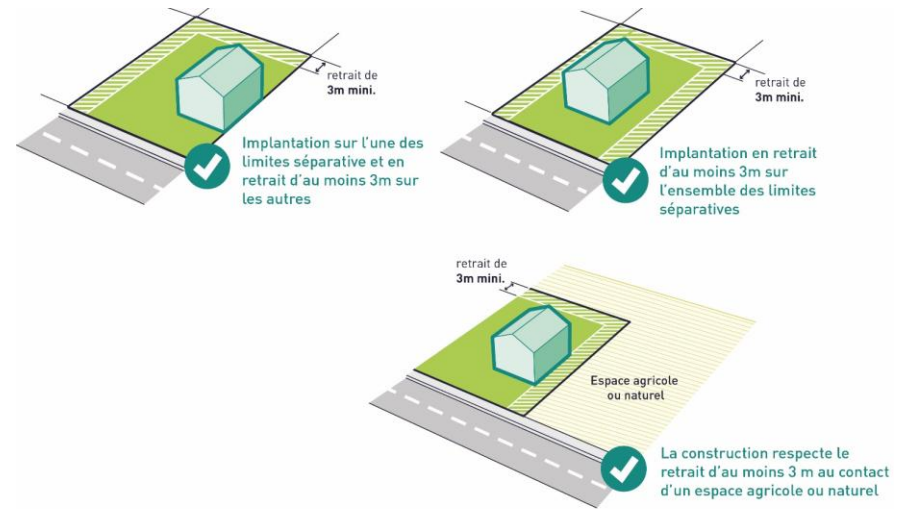
Les annexes peuvent s’implanter en limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d’une implantation en retrait pour les annexes :

- de moins de 20 m² d’emprise au sol, le retrait doit être supérieur ou égal à 1 mètre,
- égales ou supérieures à 20 m² d’emprise au sol, le retrait ne peut être inférieure à 3 mètres.

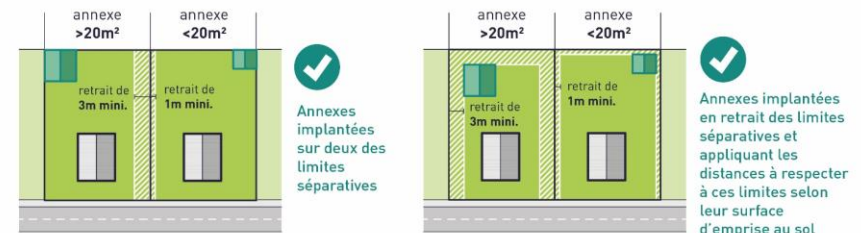
Règles alternatives

Des implantations peuvent être imposées ou admises lorsqu’un élément du patrimoine bâti, végétal, un espace boisé, etc., nécessite une implantation particulière au regard de l’enjeu de préservation.

Lorsque le projet concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie, il pourra être réalisé dans le prolongement de l’existant.



LES ANNEXES

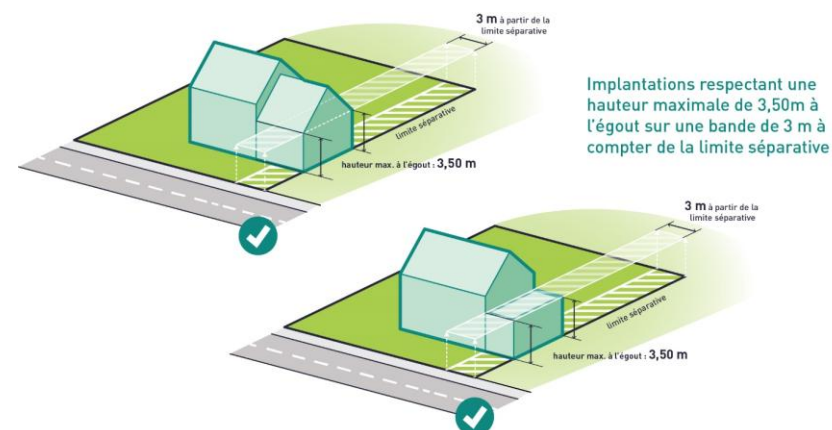
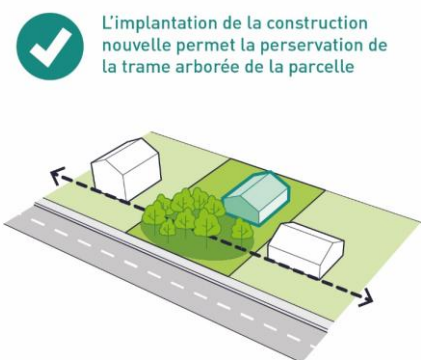


LES EXTENSIONS



3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les annexes aux constructions destinées à l'habitation doivent s'implanter intégralement dans un rayon de 30 mètres de la construction principale.



3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

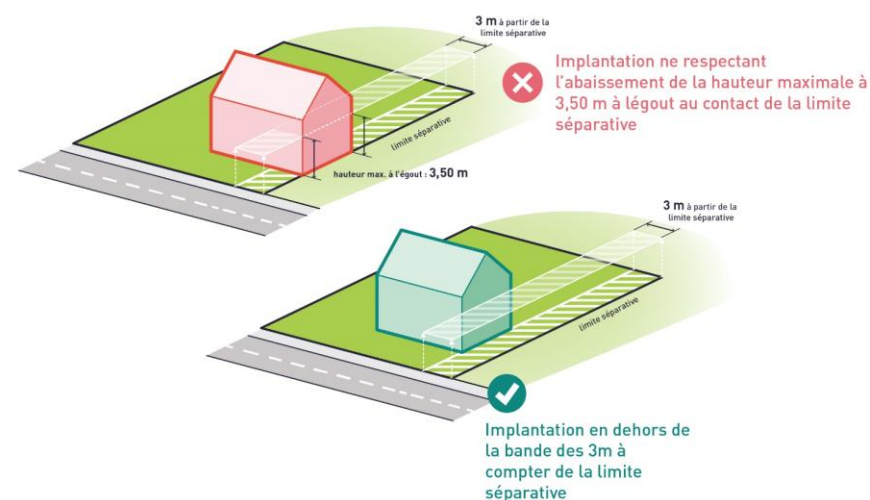
Pour les constructions liées à la sous-destination « logement »

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit.

En limite séparative, les constructions ou parties de constructions ne peuvent dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit dans une bande de 3 mètres depuis la limite séparative.

Pour les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur n'est pas réglementée.



Règles alternatives

Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLUi, la hauteur pourra être différente, sans jamais excéder celle de la construction existante,
- lorsqu'il s'agit d'une construction nouvelle, mitoyenne d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles édictées, celle-ci peut présenter la même hauteur que la construction existante sans jamais la dépasser et sous réserve de s'intégrer à l'environnement.
- les hauteurs maximales admises peuvent être réduites pour assurer une meilleure intégration des constructions à l'environnement.

3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

3.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

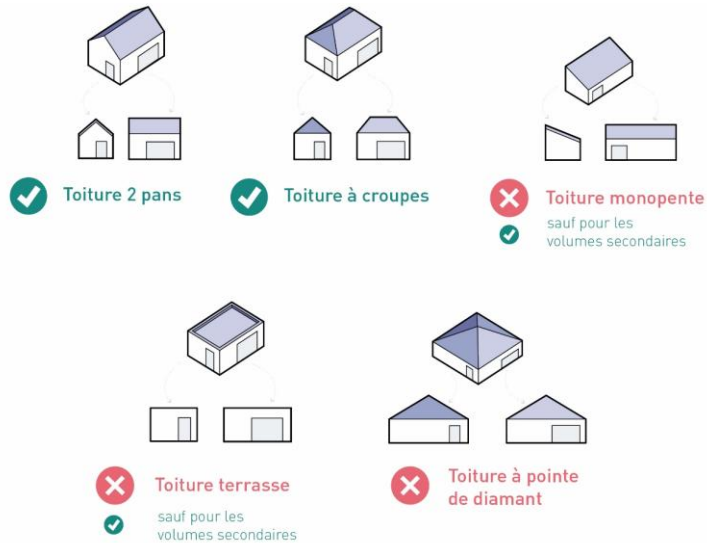
Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes à la qualité architecturale et urbaine.

Pour les constructions liées à la destination « habitation »

Toitures des constructions

Pour les volumes principaux de toutes les constructions principales seules sont autorisées les toitures à 2 pans et à 4 pans à croupe.

Pour les volumes secondaires, seules toitures 2 pans, à 4 pans à croupe, terrasses et monopentes sont autorisées.



Les toitures des nouvelles constructions doivent être recouvertes d’ardoises ou de matériaux de teintes claires ou similaires à l’ardoise sont autorisés (ex : zinc, bac acier, etc.).

Exemples de teintes claires et teintes similaires à l’ardoise :



Les toitures en tuiles sont autorisées uniquement dans les cas d’extensions ou de rénovations d’un bâti déjà couvertes en tuiles.

Les toitures noires et les toitures blanches sont interdites.

Il est interdit de repeindre les toitures.



Ces dispositions ne s’appliquent pas aux vérandas.

Façades des constructions

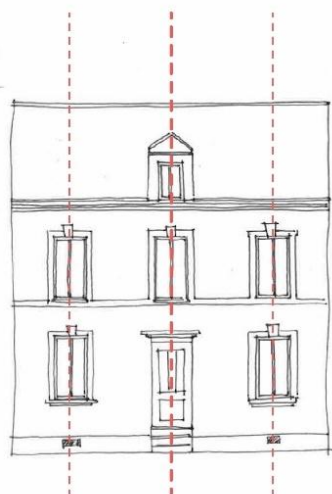
- *Composition des façades*

Façades des constructions nouvelles visibles depuis l'espace public

Les façades des constructions nouvelles visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'une composition soignée et d'un ordonnancement (alignement des ouvertures selon des axes verticaux et horizontaux). En outre, dans l'environnement immédiat de constructions anciennes, les ouvertures des façades devront s'inscrire en cohérence avec la composition verticale des ouvertures des bâtis traditionnels en reprenant un principe de proportion d'ouvertures plus hautes que larges.

Les éléments techniques tels que les coffrets de volets roulants, bouche d'aération, coffrets électriques, etc. devront faire l'objet d'une intégration soignée.

Exemple de composition ordonnancée d'une façade



Façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public

La création d'ouvertures nouvelles ou toute autre intervention sur une façade existante visible depuis la rue devra :

- Respecter la composition et l'ordonnancement (alignement des ouvertures selon des axes verticaux et horizontaux) de la façade existante ;
- Préserver les éléments de décors tels que les modénatures, ferronneries, etc., ou à défaut les restituer ;
- Préserver les ouvrages en pierres de tailles ou briques prévus pour être apparents.

L'ajout d'éléments techniques tels que des volets roulants, bouche d'aération, etc. devra faire l'objet d'une insertion soignée et ne devra pas altérer les caractéristiques architecturales du bâti.

Pour toutes les façades :

Les matériaux bruts (parpaing, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les matériaux extérieurs utilisés doivent être pérennes, de qualité et conserver un aspect satisfaisant dans le temps (ex : les tôles ondulées, les matériaux de fortune, etc., sont interdits).

Les éléments d'installations techniques (coffrets de volets roulants, etc.) ne doivent pas altérer les caractéristiques architecturales du bâti.

- *Colorimétrie des façades*

Le choix des couleurs de façades (enduits, matériaux) doit être en harmonie avec l'environnement bâti à proximité.

Il est donc demandé pour toutes les façades que les teintes se rapprochent des matériaux naturels tels que la pierre, le bois, le granit, etc. et des teintes naturelles historiques du territoire.

Les teintes de couleurs et les gammes de noirs aux blancs sont uniquement autorisées sur les éléments de détails de la façade (menuiserie, modénatures, souches de cheminées, bandeau, etc.).

Les couleurs noires et blanches intenses sont interdites.

Pour les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, celles-ci doivent s'intégrer à l'environnement et veiller à limiter ou réduire leur impact visuel.

Exemples de colorimétries, à titre indicatif :

Teintes naturelles et historiques des façades du territoire

Blancs «cassés» ou «crèmes», légèrement teintés



Des beiges



Des gris «chauds», clairs et légèrement teintés



Des ocres



Des teintes du noir au blanc pur



↓
Noir
«Intense»

↓ ↓ ↓ ↓ ↓
Gris neutres

↓
Blanc
«Intense»

→ Des teintes se rapportant à la pierre, aux enduits à la chaux, etc.

3.2.2. TRAITEMENT DES CLOTURES

Règles générales

Pour rappel, il convient de se reporter aux dispositions générales en matière de règles afférentes au traitement des clôtures.

Règles de la zone

En limite de voies publiques ou privées et d'emprises publiques

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit de haies végétales, doublées ou non d'un dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, barreaudage,
- soit de dispositif à claire voie de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique.

Les soubassements sont autorisés dans une limite de 30 cm de hauteur depuis le terrain naturel.

En limites séparatives

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m et doivent être composées de haies végétales doublées ou non de dispositifs perméables de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique, etc. Au contact d'un espace agricole, naturel ou forestier, en cas de dispositif perméable, il est recommandé de l'implanter derrière la haie végétale (non visible depuis le grand paysage).

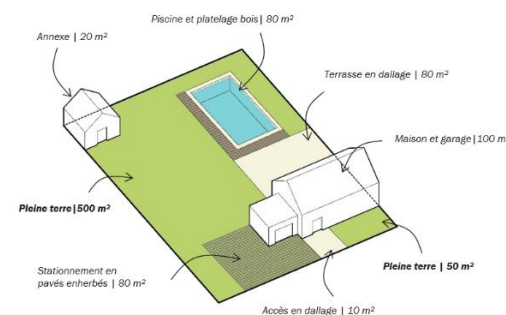
Les soubassements sont interdits.

3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. AMENAGEMENT DES ABORDS ET VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

70% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

Les marges de recul lorsqu'elles existent (par rapport aux voies publiques, privées et aux emprises publiques et aux limites séparatives) devront être composées de pleine terre excepté pour les accès nécessaires à la construction, les terrasses et les aires de présentation des ordures ménagères.



Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement du projet. Les nouvelles plantations doivent être réalisées dans des conditions leur permettant de se développer convenablement et doivent respecter les dispositions du barème national de l'arbre annexé au présent règlement.

Pour le choix des essences à privilégier, il convient de se référer à la liste annexée aux dispositions générales du règlement écrit.

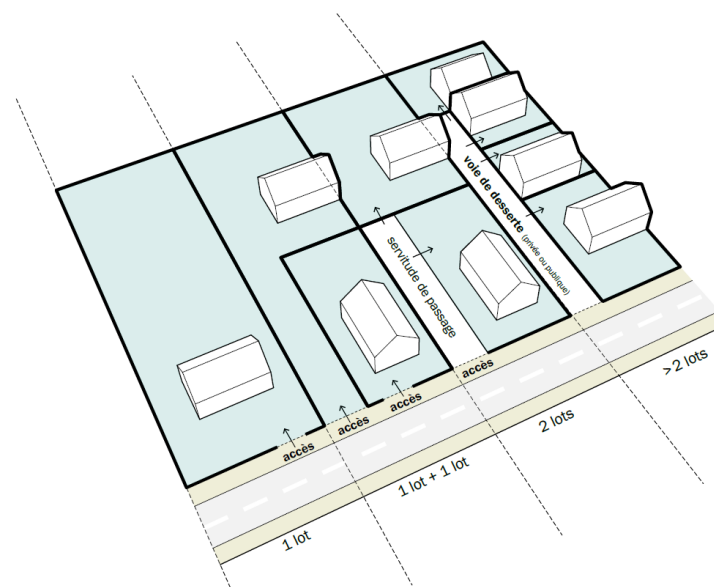
Lexique

ABRI POUR ANIMAUX

Lieu de refuge pour les animaux permettant de les protéger, ainsi que leurs aliments, des intempéries. C'est une construction légère sans fondation, facilement démontable et déconnectée des réseaux, qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. Ses caractéristiques doivent permettre un retour à l'état naturel du site.

ACCÈS

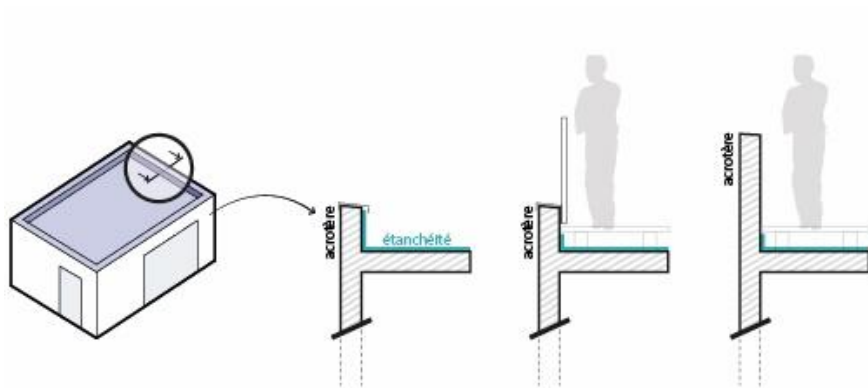
L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant une jonction avec une voie. La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie. Lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès. Un accès dessert jusqu'à 2 lots ou 2 logements, au-delà, il sera considéré comme une voie qu'il soit public ou privé (en cas de servitude de passage).



ACROTÈRE

Muret maçonné situé en bordure de toiture-terrace qui permet le relevé d'étanchéité dans le prolongement du mur de façade jusqu'au toit-terrace, toiture plate ou à faible pente.

Un acrotère peut être présent que la toiture soit accessible ou non. Il peut également servir de masque visuel.



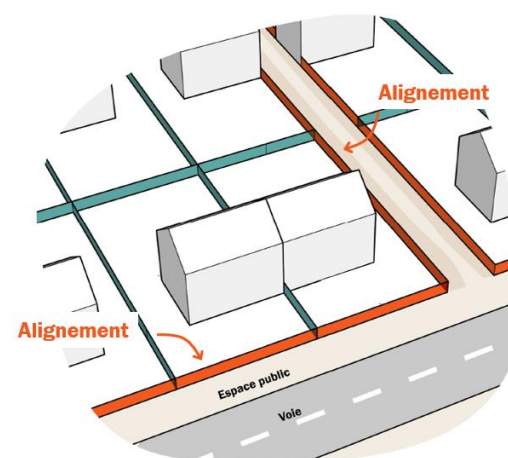
AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Les affouillements et exhaussements du sol constituent des modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

ALIGNEMENT

L'alignement est une limite entre le domaine public et le domaine privé. Tous les domaines publics (DP) sont concernés par l'alignement (DP Routier, DP Maritime, DP Ferroviaire...), sauf dispositions contraires du PLUi. Les voies privées ouvertes à la circulation automobile sont également concernées par l'alignement, sauf dispositions contraires du PLUi. Les sentiers piétonniers et les espaces réservés aux deux-roues (piste cyclable) ne constituent pas un alignement et seront traités au regard des limites séparatives.

Le PLUi peut ainsi imposer un alignement des constructions ou un recul selon les zones.

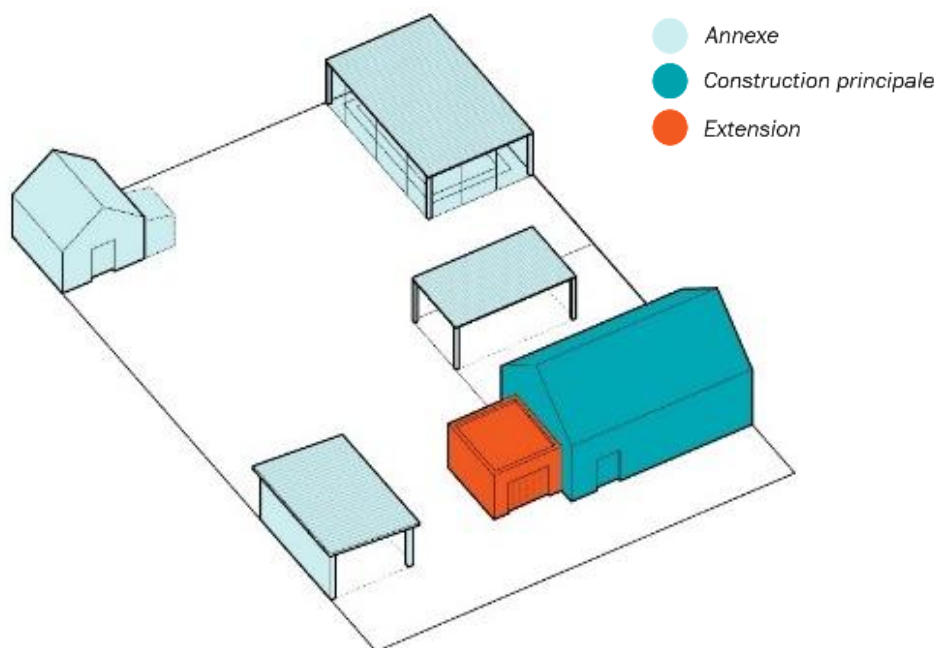


ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire détachée de la construction principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui est située sur la même unité foncière et qui apporte un complément à ses fonctionnalités. Un abri de jardin constitue par exemple une annexe. L'annexe peut être accolée à la construction principale lorsqu'elle ne dispose pas d'accès direct.

Les constructions secondaires sans lien fonctionnel avec la construction principale sont des annexes.

Les piscines non couvertes ne constituent pas des annexes.*

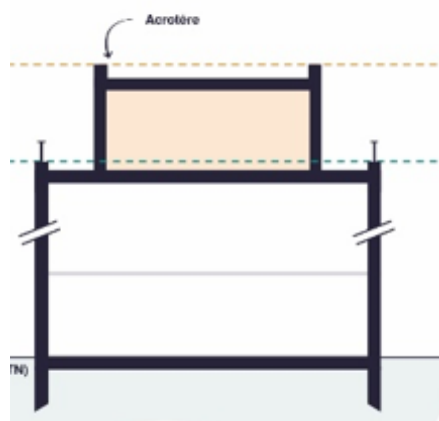
**ARRACHAGE**

Destruction de la haie/de l'arbre avec arrachage des souches.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le dernier niveau de la construction dont la surface de plancher ne peut être supérieure à 70 % de la surface de plancher du dernier étage. En cas de recul ou retrait, la distance minimale de la ou des façades par rapport au niveau inférieur doit être supérieure ou égale à 2 mètres (ce recul peut être supérieur dans certaines zones du PLUi). La façade sur rue étant obligatoirement en retrait.

Pour les bâtiments situés en second rideau, il n'est pas considéré de façade sur rue.



CHANGEMENT DE DESTINATION :

Est considéré comme bâtiment pouvant changer de destination une construction existante dans un bon état sanitaire général, de plus de 35 m² d'emprise au sol et présentant des qualités patrimoniales caractéristiques des spécificités locales du territoire identifiables à travers l'emploi de matériaux et techniques traditionnels tels que la pierre et l'ardoise notamment. Ces bâtiments sont repérés individuellement au règlement graphique et font l'objet d'une fiche annexée au présent règlement.

CLÔTURES

Ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

- **clôture ajourée** : Une clôture est dite « ajourée » lorsqu'elle compte autant de pleins que de vides. Les lames ou lisses doivent être espacées d'au moins 1 cm entre elles.



- **clôture opaque** : Une clôture est dite « opaque » quand elle ne laisse pas passer la lumière ; par exemple, lorsque les intervalles entre les lattes sont largement inférieurs à la largeur de celles-ci ou lorsque la proportion de parties pleines / parties vides est déséquilibrée au profit des premières.

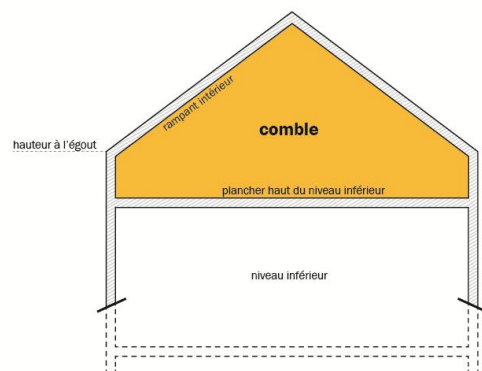


Les portails et portillons ne sont pas concernés par ces notions (opaque ou ajouré) mais, sauf exception précisée, il devra respecter les règles d'implantation de la clôture.

COMBLE

Le comble désigne le volume qui se développe entre le rampant intérieur de la toiture et le plancher haut du niveau inférieur à celui-ci.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, il n'y a pas de comble.

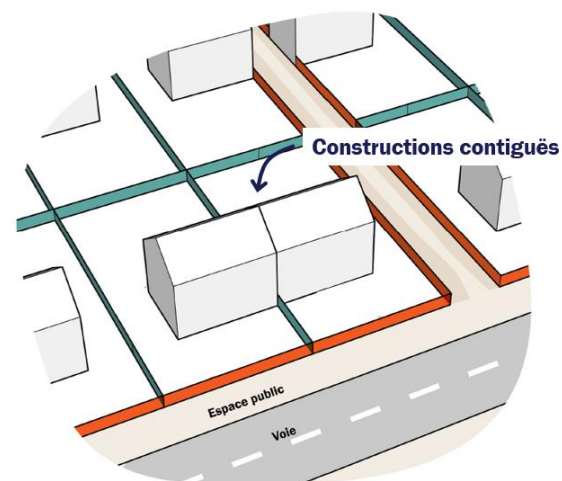


COMPOSITION URBAINE

La notion de composition urbaine résulte de l'implantation similaire de bâti de plusieurs constructions voisines formant une organisation cohérente depuis l'espace public.

CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës mais une continuité urbaine.



CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est légalement édifiée (soit édifée avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à une autorisation d'urbanisme), et si la majeure partie des structures porteuses et/ou de la toiture de la construction demeurent.

Dans le cas contraire, la construction sera qualifiée de ruine.

Cas n°1 : l'ensemble des murs porteurs ainsi que la toiture demeurent, elle peut être considérée comme une construction existante.



Cas n°2 : l'ensemble des murs porteurs demeurent, elle peut être considérée comme une construction existante.

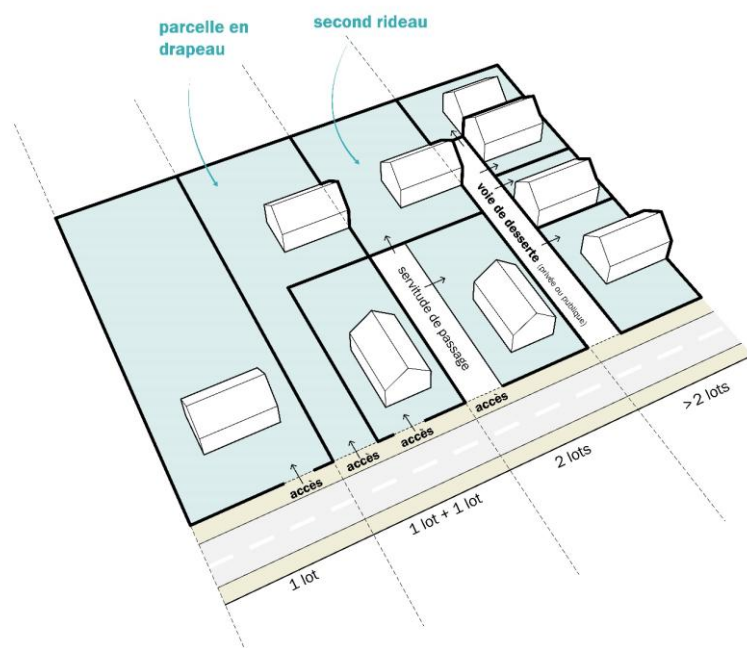


Cas n°3 : il ne reste que quelques éléments de maçonnerie, le toit n'est plus existant, elle ne peut pas être considérée comme une construction existante.



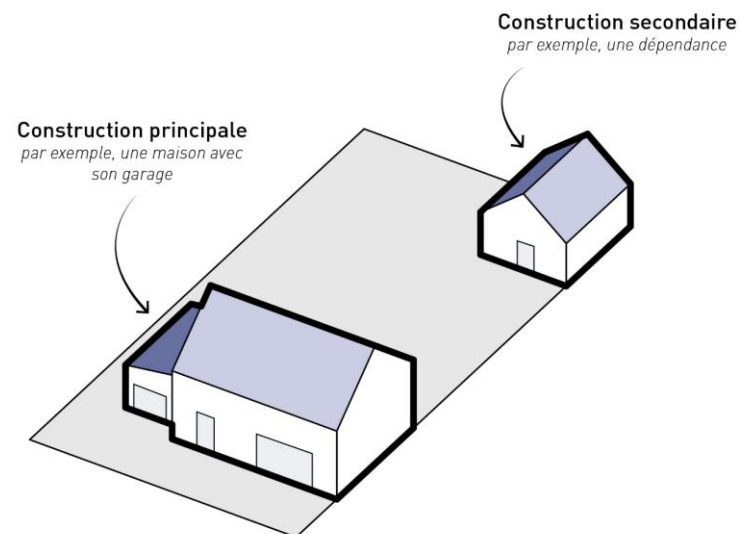
CONSTRUCTIONS « en second rideau » ou « en drapeau »:

Une construction en « second rideau » est une construction bâtie sur un terrain implanté à l'arrière d'une parcelle accolée au domaine public (une rue par exemple). Elle est accessible soit par une servitude de passage sur la première parcelle attenante à la rue, soit par un accès privatif, longeant la première parcelle. Dans le cas d'un accès privatif latéral, la parcelle ressemble à un drapeau et son bâton, d'où la nomination « construction en drapeau ».



CONSTRUCTION PRINCIPALE ET CONSTRUCTION SECONDAIRE

La construction principale d'une parcelle est la construction la plus importante d'un ensemble bâti sur cette même parcelle ayant la même fonction. Les constructions qui viendraient s'y ajouter sont appelées « constructions secondaires ». Les constructions secondaires sans lien fonctionnel avec la construction principale sont des annexes.



CONTEXTE BATI

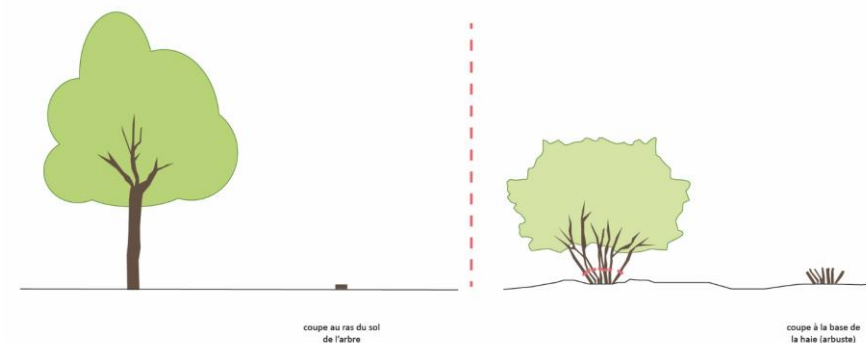
Le contexte bâti désigne l'ensemble des caractéristiques physiques et architecturales de l'environnement proche ; la rue et/ou le quartier ; c'est-à-dire la hauteur et le volume des bâtis, la densité, les matériaux utilisés, l'usages du bâti, la qualité des espaces publics, la largeur des voiries, l'implantation des bâtis (à l'alignement, en recul), la colorimétrie, la typologie des toitures (deux pans, monopente, plat, etc), la qualité des façades (rythme, taille des ouvertures, etc).

COUPE OU ABATTAGE

Coupes ponctuelles des arbres ou masses boisées à la base ou au ras du sol.

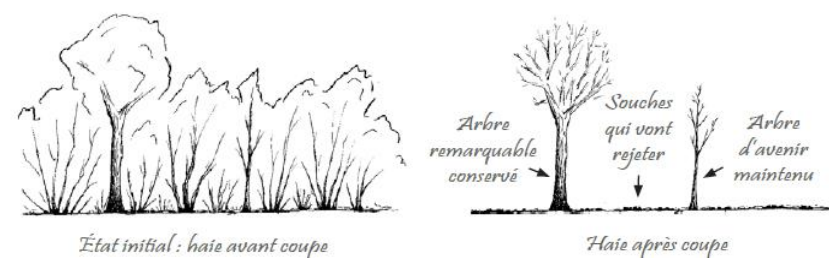
Exemples

✓ Coupe d'un arbre au ras du sol et/ou d'une haie à la base



Coupe sur arbre de haute tige

Coupe sur taillis



Coupe à Blanc

CORPS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Un corps d'exploitation agricole comprend plusieurs bâtis présents sur le lieu d'une activité agricole pouvant avoir plusieurs fonctions et destinations (logements, bâtis d'activité, hangars, etc.). Cette organisation reflète les besoins liés à une activité agricole.

COURS D'EAU

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

DENSIFICATION

La densification urbaine désigne un processus visant à l'augmentation du nombre de personnes, de logements, ou d'activités dans un espace donné. Il implique la construction de nouveaux logements dans un espace déjà urbanisé, l'ajout d'étages supplémentaires ou la construction de logements dans des espaces sous-utilisés.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU CODE DE L'URBANISME

• Destination "exploitation agricole et forestière" :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

• Destination "habitation" :

La destination de construction "habitation" comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination "logement" recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement". La sous-destination "logement" recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens de l'article L.324-3 D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est effectué par l'habitant et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme).

La sous-destination "hébergement" recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

• Destination "commerce et activité de service" :

La destination de construction "commerce et activité de service" comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros,

activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination "commerce de gros" recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination "cinéma" recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

• Destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" :

La destination de construction "équipements d'intérêt collectif et services publics" comprend les sept sous-destinations suivantes : 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, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination "salles d'art et de spectacles" recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination "équipements sportifs" 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.

La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination "autres équipements recevant du public" 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 "Équipement 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.

• Destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " :

La destination de construction "autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination "bureau" recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination "centre de congrès et d'exposition" recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Afin de pouvoir prendre en compte les évolutions futures, il est précisé que les définitions qui doivent être retenues sont celles de la législation en vigueur.

DOUBLE PEAU CLIMATIQUE :

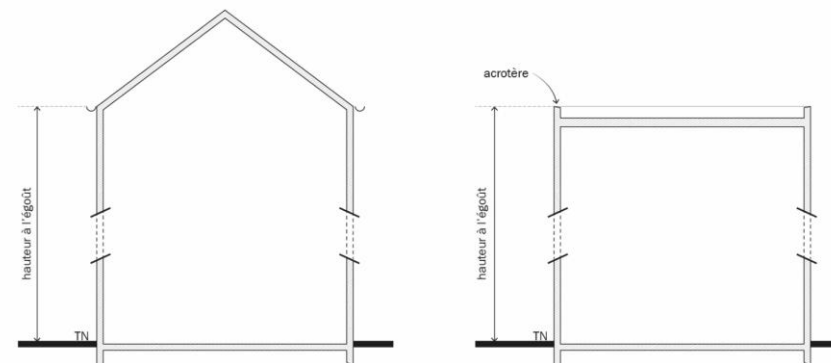
Une façade double peau est un système de revêtement architectural composé de deux enveloppes extérieures, généralement vitrées, séparées par une cavité d'air. Cette zone intermédiaire agit comme un tampon thermique et acoustique, tout en permettant une meilleure gestion des apports solaires.

ÉCART

Un écart est un espace rural habité, constitué de petits groupes d'habitations isolées ou agglomérées. Ils sont situés dans des espaces non constructibles mais peuvent comprendre des dents creuses uniquement urbanisables pour accueillir un logement de fonction agricole prévu aux dispositions du règlement écrit des zones A et N.

ÉGOUT DU TOIT

Partie basse des versants de toiture permettant l'évacuation des eaux de pluie (gouttière). Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'acrotère.



ÉLAGAGE

C'est une opération programmée et/ou régulière qui consiste à couper les branches d'un arbre ou d'une haie. Elle consiste principalement à des tailles latérales et parfois sommitales (qui concerne le dessus de la haie).

Afin de permettre à l'arbre de se protéger et de se régénérer il convient d'assurer une coupe de biais légèrement au-dessus de la branche.



Source : Guide d'entretien d'une haie bocagère, Blavet terres et eaux

EMPLACEMENT RESERVE

Servitude destinée à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social).

Les travaux ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec l'objet de l'emplacement réservé. Le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement.

EMPRISE AU SOL

PLUi CCES - Règlement écrit

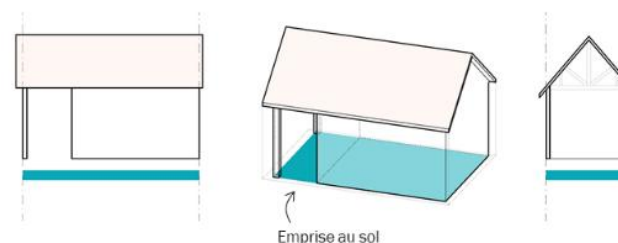
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors-sol naturel (margelles, ...)
- Les bassins ;
- Toute construction ou partie de construction maçonnée, supérieur à 60 cm au-dessus du sol existant : terrasses, perrons, rampes d'accès de parkings et garages, etc.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les éléments architecturaux d'ornements (éléments de modénature, marquises, etc.) ainsi que les balcons, doubles peaux climatiques non closes ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPRISES PUBLIQUES

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, quel que soit leur statut (public ou privé), qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voies ferrées, cours d'eau, parcs publics, ...).

ÉNERGIE RENOUVELABLE

Energie issue d'une ressource renouvelable qu'elle soit exploitée sous forme de chaleur ou d'électricité. Les énergies renouvelables sont définies à l'article L.211-2 du Code de l'Energie. Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (production à base de plus de 50 % d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable**.

***Dispositif de production d'énergie renouvelable : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, ... (liste indicative, non exhaustive).*

ESPACE LIBRE

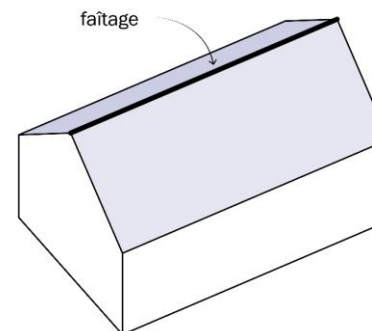
L'espace libre d'un terrain constitue la surface non occupée par les constructions.

EXTENSION

L'extension est une construction attenante au bâtiment principal existant présentant une surface inférieure à celle-ci. Elle peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Pour exemple, un simple mur, une pergola ne peut pas constituer un lien entre 2 bâtiments non jointifs.

FAITAGE

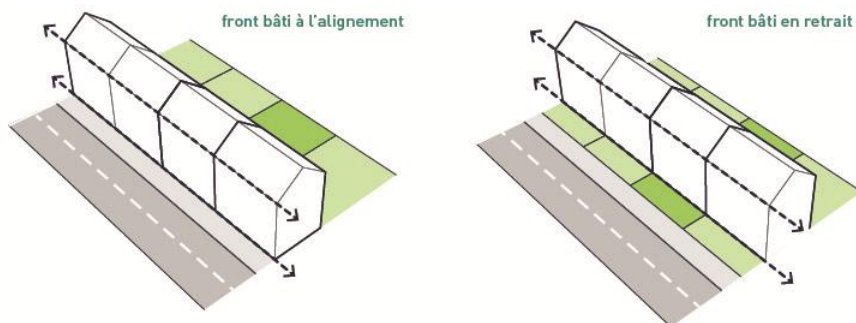
Arête supérieure d'un toit (*voir aussi « Toiture »*).

**FAÇADE**

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

FRONT BÂTI

Un front bâti est un ensemble urbain composé de bâtiments présentant un même alignement, constituant ainsi une façade plus ou moins continue.

**GARAGE**

Un garage est un bâtiment destiné à abriter les véhicules. C'est un lieu clos et couvert. Il ne constitue pas de surface de plancher.

GABARIT

Le gabarit désigne le volume de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

GRAND PAYSAGE

Au sens du règlement du PLUi, le grand paysage désigne de vastes espaces non bâtis, qu'ils soient agricoles, naturels ou forestiers (bois, champs, prairies, marais, etc.) qui s'ouvrent à la vue.

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIR

Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logements, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui ne peut excéder 40 m². Elles sont soumises au droit commun des constructions et ne sont autorisées que dans les secteurs définis à l'article R.111-38 du Code de l'urbanisme.

HAIE VÉGÉTALE

Une haie est une plantation linéaire composée de différentes strates végétales (arborée, arbustive, herbacée). Elle permet de faire la séparation entre des espaces agricoles et/ou résidentiels. Selon les essences plantées, elle est de nature bocagère (cf. définition haie bocagère, avec des essences rustiques et endémiques du grand paysage) ou horticole (avec des essences sélectionnées pour leur caractère ornemental). Pour plus de biodiversité et d'intégration paysagère, il est recommandé de planter des haies variées, à l'inverse des haies monospécifiques composée d'une seule et même essence.

HAIE BOCAGÈRE

Une haie bocagère se compose d'associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat qui s'accordent avec le paysage dans lequel elles s'insèrent.

HOUPIER

Le houppier représente la partie supérieure de l'arbre soit l'ensemble des branches qui, depuis le tronc, supportent le feuillage.



INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Une installation est classée installation pour la protection de l'environnement (ICPE) en raison des nuisances éventuelles ou des risques importants de pollution des sols ou d'accident qu'elle présente, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

INTENSIFICATION

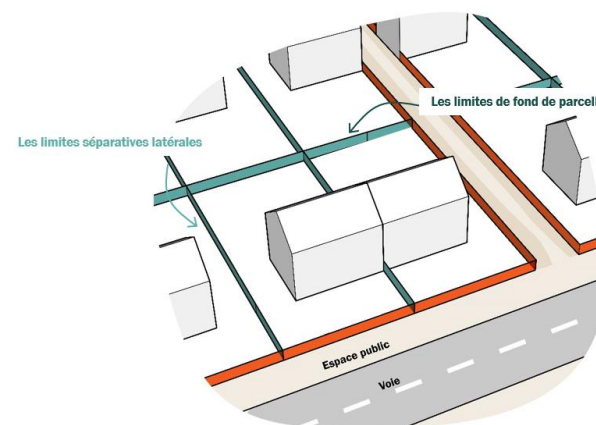
L'intensification urbaine désigne un processus visant à augmenter la diversité des usages et à améliorer l'utilisation des espaces urbains. Elle inclut non seulement l'augmentation de la densité, mais aussi un changement dans les usages du sol et une optimisation des infrastructures.

JARDINS COLLECTIFS

L'appellation jardins collectifs fait référence aux jardins familiaux et partagés. Les jardins familiaux correspondent aux terrains divisés ou non en parcelles, affectés par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille à l'exclusion de tout usage commercial. Les jardins partagés sont cultivés collectivement.

LIMITES SÉPARATIVES

Limite entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. La limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. La limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable (garage d'une habitation, entrepôt d'un commerce, etc.).

Conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

LUCARNES

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. Les lucarnes devront s'intégrer dans de bonnes proportions par rapport au volume global des façades, notamment en ne créant pas de surélévation de façades.

MODÉNATURES

Les modénatures, ou décors, constituent l'ensemble des éléments en relief qui agrémentent une façade : éléments sculptés, corniches, bandeaux, encadrements de fenêtre, etc.

MUTUALISATION

Mise en commun de ressources (eau, déchets, etc.) ou d'usages (locaux, stationnement, etc.) au sein d'un périmètre opérationnel. Elle permet de générer des économies d'espace et/ou de moyens.

MUTUALISATION ET FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT

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

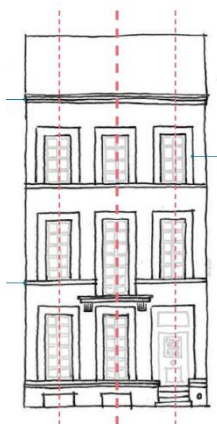
La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment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

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES

Une façade ordonnancée est une façade qui est composée de manière régulière, c'est-à-dire que les ouvertures de celle-ci (fenêtres, portes, devantures, etc.) répondent à des logiques de compositions : la symétrie, ou encore un alignement vertical et horizontal. Ainsi, les façades ordonnancées présentent des alignements verticaux de leurs ouvertures appelés des «travées».

Ils constituent l'ensemble des éléments en relief qui agrémentent une façade : éléments sculptés, corniches, bandeaux, encadrements de fenêtre, etc.

Exemple d'une façade ordonnancée



OUVRAGE PONCTUEL

Les ouvrages ponctuels constituent toutes constructions et installations liées à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales de type puits d'infiltration, stations de pompage et de régulation, ouvrages de vidange, déversoirs, station d'épuration etc.

PERSPECTIVES MONUMENTALES

La notion de perspective monumentale désigne une ou des vues dégagées vers des monuments bâtis (églises, maisons de maîtres/bourgeoises, équipements publics) et/ou des éléments signaux (des statues, patrimoine arboré, etc.).

PISCINE NON COUVERTE

Les piscines non couvertes de façon permanente ne constituent pas des annexes. Seules les structures coulissantes de plus de 1,80 mètre de hauteur constituent une couverture permanente. Les piscines non couvertes sont régies par des règles d'implantation particulières dans les règlements de zone. Le retrait des piscines par rapport aux limites séparatives est calculé à partir des bords extérieurs de la margelle de la piscine.

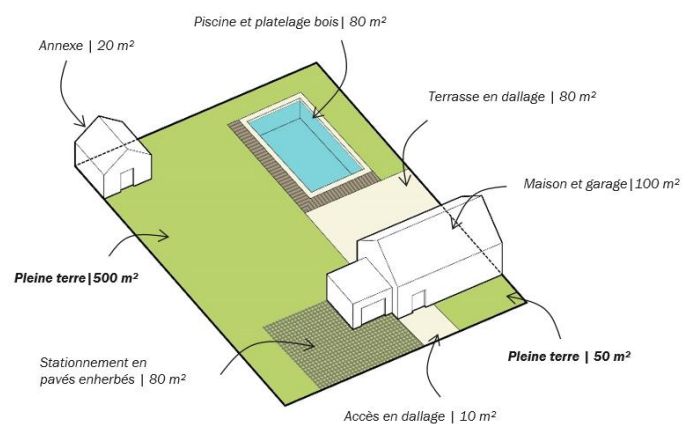
PLEINE TERRE

Un espace libre/non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il est enherbé et peut recevoir des plantations.

Les cuves de rétention enterrées sont comptabilisées dans le calcul de la pleine terre. Elles sont considérées comme étant constitutives de pleine terre.

Les aires de stationnement (y compris engazonnées) sont exclues des surfaces de pleine terre.

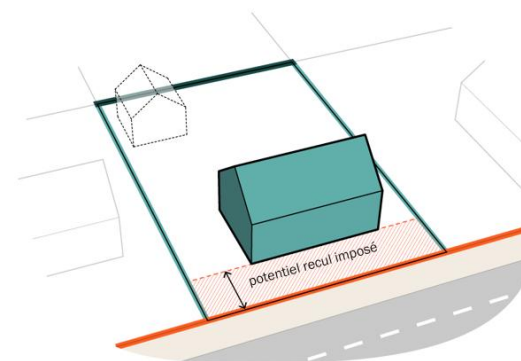


RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées. Il se mesure perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages inférieurs à 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux pare-vues, aux rampes, aux saillies de la façade telles que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, brise-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures...), auvents portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, aux isolations thermiques par l'extérieur et aux escaliers extérieurs, ni aux débords de toitures ainsi qu'aux balcons dans le respect des dispositions du Code de la voirie routière (circulation, piéton, voitures...).

Sauf disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et en dehors des opérations d'aménagement collectives (lotissement, ZAC...) qui peuvent bénéficier d'un règlement spécifique, le recul ne s'applique pas aux murs de clôture.



REDAN

Un redan désigne un décrochement, une avancée ou un retrait, dans un ouvrage en maçonnerie ou un "ressaut sur une surface", qu'elle soit horizontale ou verticale.

RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

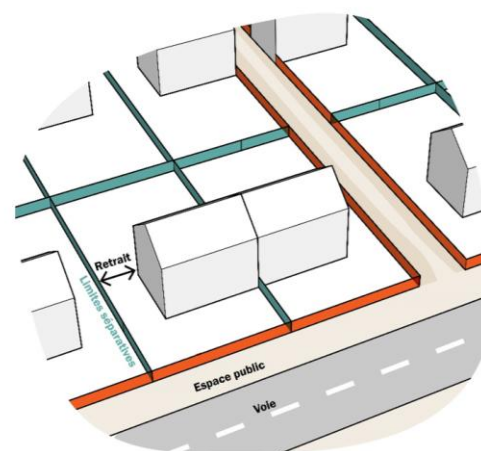
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Elles sont soumises à autorisation d'urbanisme et ne sont autorisées que dans les secteurs constructibles (article L.444-1 du Code de l'urbanisme).

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), et comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux pare-vues, aux rampes, aux saillies de la façade telles que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, orielles, marquises, brise-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures...) auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, aux isolations thermiques par l'extérieur, ni aux débords de toitures et aux escaliers extérieurs.

**TRANSFORMATION**

La transformation des constructions s'entend comme la réalisation de travaux sur une construction existante, hors construction précaire n'ayant pas à l'origine une vocation durable, et n'entraînant pas de changement de destination, de création d'emprise au sol, ni d'élévation de la construction.

SURFACE DE PLANCHER

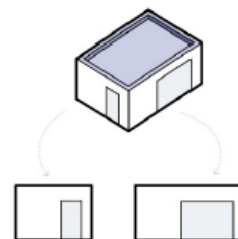
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

LES TOITURES :

- **Toiture plate / terrasse**

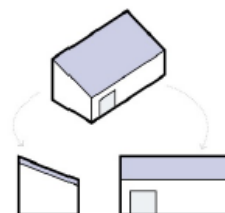
Toiture plate, c'est-à-dire un toit à versants dont la pente n'excède pas 13 % (7°), sans charpente, donc sans comble. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère.



terrasse ou plate

- **Toiture monopente**

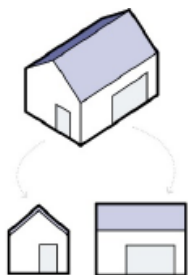
La toiture monopente est une toiture qui ne dispose que d'un seul versant. Elle se distingue de la toiture plate par le fait que son inclinaison doit être supérieure à 13 % (7°) de pente.



monopente

Toiture à 2 pans

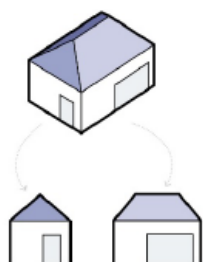
Forme de toiture qui comprend deux versants, égaux ou non qui se rejoignent au faîtage et s'appuient latéralement sur des murs pignons. La longueur du faîtage est la même que la longueur de la base du toit.



à 2 pans

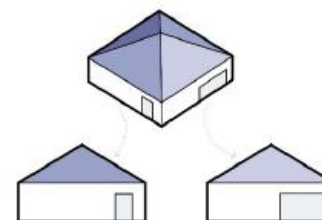
- **Toiture à 4 pans**

Forme de toiture composée de quatre versants. Sa longueur de faîtage est plus restreinte que la longueur de la base du toit, sans toutefois être inférieure à la moitié de celle-ci. Cette forme de toiture ne génère pas de pignon.

à 4 pans
ou en croude

- **Toiture à 4 pans (en pointe de diamant)**

Toiture 4 pans spécifique où les 4 versant de la toiture se rejoignent en un unique point culminant. C'est une forme qui ne présente pas de faîtage.

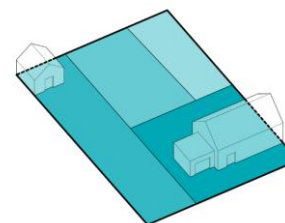


en pointe de diamant

UNITE FONCIERE

L'unité foncière est un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Sur l'exemple ci-dessous, l'unité foncière se compose de 4 parcelles appartenant à un unique propriétaire.



Lorsqu'une limite de zone coupe une unité foncière, seule la partie de l'unité foncière à l'intérieur de la zone est prise en compte pour le calcul des différentes règles.

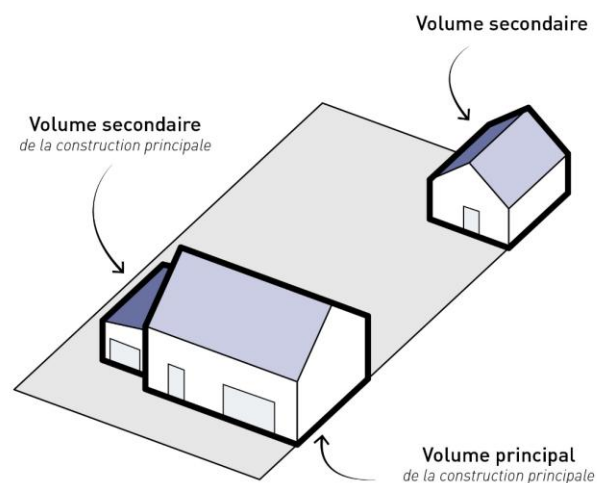
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées correspondent aux espaces ouverts à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation et les espaces verts, fossés et talus la bordant (voie automobile, voie piétonne, voie cycles, place, mail, ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voies ferrées, places et jardins publiques...).

VOLUME PRINCIPAL DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Le volume principal constitue le volume dominant de la construction principale par opposition aux volumes secondaires correspondant à des éléments accolés soit d'une hauteur inférieure, soit dont le faîtage présente une orientation différente de celle du volume de la construction principale.



ZONE REFUGE

La zone refuge est une zone d'attente qui permet de se mettre à l'abri de l'eau jusqu'à l'évacuation éventuelle ou la décrue.

Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation par hélitreuillage ou par bateau.

(source : référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant <https://www.cohesionterritoires.gouv.fr/prevention-de-l-inondation>)