

C O M M U N E D' A N C E N I S - S A I N T - G E R E O N

Plan Local d'Urbanisme d' A N C E N I S



4.2.1

REGLEMENT

P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
Elaboration du P.L.U.	Le 14 janvier 2008	Le 19 novembre 2012	Le 28 avril 2014
Modification Simplifiée n° 1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 22 septembre 2014
Modification n° 1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 28 septembre 2015
Révision Allégée n° 1	Le 16 juin 2014	Le 14 décembre 2015	Le 20 juin 2016
Modification n° 2	////////////////////	////////////////////	Le 20 juin 2016
Modification Simplifiée n° 2	////////////////////	////////////////////	Le 24 septembre 2018
Modification Simplifiée n° 3	////////////////////	////////////////////	Le 24 février 2020
Modification n°3	////////////////////	////////////////////	Le 09 juin 2023
Modification n°4	Le 7 mars 2022	////////////////////	Le 19 novembre 2024

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
SECTEUR Ua	22
SECTEUR Ua-i	35
SECTEUR Ub	48
SECTEUR Uc	61
SECTEUR Uc-i	71
SECTEUR Ue	83
SECTEUR Uh	95
SECTEUR UL	105
SECTEUR Ur	113
SECTEUR Uz1	128
SECTEUR Uz2	137
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	147
SECTEUR 1AUe-b.....	149
SECTEUR 2AU	159
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	163
ZONE A	164
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	173
SECTEUR Nn	174
SECTEUR Nh	182
SECTEUR NL	191
SECTEUR Np	202
TITRE VI - ANNEXES AU REGLEMENT	210
ANNEXE 1 : ANNEXE BIOCLIMATIQUE	211
ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	219
ANNEXE 3 : DEVANTURES COMMERCIALES.....	223
ANNEXE 4 : PLANTATIONS	224
ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES INVASIVES DE LOIRE ATLANTIQUE	228
ANNEXE 6 : LISTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES	230
ANNEXE 7 : BATIMENTS DE CARACTERE SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN SECTEURS Nh.....	239
ANNEXE 8 : SECTIONS DE VOIES SITUEES HORS AGGLOMÉRATION SOUMISES AUX DISPOSITIONS D'ACCES ET DE REcul SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL	241

PREAMBULE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

2. CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

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

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés,
- les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- des périmètres d'attente définis pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU en application de l'article L.123-2,a du code de l'urbanisme,
- des liaisons douces existantes à préserver en vertu de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme,
- des éléments de patrimoine protégés, identifiés en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- des limites de Zone d'Aménagement Concerté,
- des zones humides et cours d'eau non canalisés,
- des sites archéologiques protégés ainsi que des entités archéologiques connues à la date d'arrêt du PLU.

En outre :

- les zones et secteurs à vocation aéroportuaire ou existent, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type aérogare, parking, entrepôts, liés à l'exploitation de l'aérodrome sont indicés **a**,
- les zones et secteurs comportant des constructions susceptibles de générer des nuisances importantes sont indicés **b**,
- les zones et secteurs à vocation ferroviaire ou existent, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type gare, parking, entrepôts de fret, liés à l'exploitation du réseau ferré sont indicés **f**,
- les zones et secteurs présentant des risques d'inondations sont indicés **i**,
- les zones et secteurs comprenant des éléments de patrimoine paysagers majeurs sont indicés **p**.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I) ; celles-ci comprennent un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et aux zones naturelles et forestières (titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'une liste des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme
- d'annexes comprenant :
 - une annexe bioclimatique,
 - des recommandations architecturales,
 - une annexe sur la composition devantures commerciales,
 - une annexe concernant les plantations à réaliser,
 - une liste des ensembles bâtis, bâtiments et édifices de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

3. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX :

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

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

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

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

Article R.111-15 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Article R.111-21 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

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

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les projets d'aménagement (code de l'urbanisme) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du Livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

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

En terme financier, il importe de savoir que la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement. L'assiette de calcul de la redevance ainsi que son fait générateur a été modifiée par la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement. Les aménagements relevant du Code de l'urbanisme sont assujettis dorénavant à l'application de l'article L. 524-7 alinéa I du Code du patrimoine. Depuis le 1er mars 2012, cette redevance s'adosse à la taxe d'aménagement.

Sur l'aspect réglementaire, on doit préciser que les zones de sensibilités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des « zones de saisine archéologiques », des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine. A cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (SRA), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme « zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation » (Code du patrimoine, art. L 522-5).

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, il importe de rappeler que l'article L 522-6 indique que dans le cadre de la carte archéologique nationale, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

ENTITES ARCHEOLOGIQUES

La liste des entités archéologiques recensées par la DRAC et disponibles à la date d'arrêt du PLU est portée en annexe 7 du présent règlement. Ces entités archéologiques sont reportées aux documents graphiques avec une légende spécifique.

Les périmètres incluant des entités archéologiques protégées par la loi (article L.522-5 du code du Patrimoine) à la date d'arrêt du PLU sont reportés sur les documents graphiques avec une légende spécifique.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

RESPECT DES CONDITIONS DE VISIBILITE

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme). Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2, 3,4 et 5 ci-dessous.

2. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L. 111-3 du code de l'urbanisme). Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage urbain (volumétrie, aspect, coloris, matériaux), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.

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

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

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

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

5. PERMIS DE DEMOLIR

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

- périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs Ua, Ua-i et Np du présent règlement.

Les édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une demande de **permis de démolir** (voir article 11 ci après).

6. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

7. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune.

Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

Pour l'application de ces dispositions une cartographie positionnant les limites d'agglomération figure en annexe 8 du présent règlement.

1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création ou modification d'accès sur route départementale doit être soumise à l'avis du Conseil Général de Loire Atlantique.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Hors agglomération, par rapport à l'axe des routes départementales, les constructions doivent être implantées en observant un recul, mesuré horizontalement de tout point des constructions, dans les conditions suivantes :

Catégories	Classification	RD dénomination à partir de 2014	Pour mémoire ancienne dénomination	Création d'accès (article 3 des règlements de zones et secteurs)	Recul d'au moins (article 6 des règlements de zones et secteurs)
Réseau départemental structurant	RP1+ (Route principale de catégorie 1 plus) (dont bretelles d'échangeurs)	RD 723	ex RD 164 - rocade Nord	Toute création d'accès interdite	Habitat : 100 mètres Activités : 50 mètres Habitat et activités : 30 mètres / bretelles
			ex RD 923 - rocade Est (entre l'échangeur de l'Aubinière et le rond point Emile Raguin)		
	RP1 (Route principale de catégorie 1) (dont bretelles d'échangeurs)	RD 923 (av des Alliés, quai de la Marine)	RD 923 (inchangée)		
		RD 723 (section rond point Emile Raguin et la commune de St Herblon)	RD 723 (inchangée)		
Réseau départemental de desserte locale	RDL	RD 923 axe Nord / Sud section entre l'échangeur de l'Aubinière et la commune de Mésanger)	RD 923 (inchangée)	Création d'accès autorisée sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité	Toute construction : 25 mètres
		RD 14 (route de Mésanger, section entre l'échangeur de l'Aubinière et la commune de Mésanger)	RD 14 (inchangée)		

Ces dispositions s'appliquent pour les changements de destination et les extensions.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ; dans ce cas la construction devra respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine
- lorsqu'il s'agit de serres agricoles, celles-ci devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale
- l'implantation d'éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. » Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les secteurs faisant l'objet de projets urbains au regard du cinquième alinéa de l'article L.111-1-4, traduits sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation ; ces dispositions figurent aux articles du présent règlement des secteurs concernés :

- sous-secteur Ue1-b (Château Rouge),
- secteur Uz1 (Aéropôle),
- secteurs Ul et Uz2 (Aubinière - Savinière),
- sous-secteurs Ue1-b et 1AUe-b de La Planche - L'Hermitage.

3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

« Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur. »

9. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L.123-1-5,6^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti (édifice témoin de l'architecture locale, point de vue, site historique, vestige archéologique, activité culturelle, ...).

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

10. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble des zones et secteurs, les limites riveraines des voies publiques ou privées **ouvertes à la circulation automobile**, existantes ou à créer, correspondent au champ d'application des articles 6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la limite d'alignement.

Les limites de référence pour l'application respective des articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) sont définies au lexique du présent règlement (page 174, voies et emprises publiques ou privées).

Des adaptations sont également possibles en vue de préserver les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme (voir ci-dessous).

11. ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° font l'objet d'une protection particulière. Les édifices présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une demande de **permis de démolir** en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

1. LES ELEMENTS BATIS ET URBAINS

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement (voir pièce 4.2.2 du dossier).

Les édifices et ensembles bâtis, cités ci-dessus doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Pour les parties de ces bâtiments visibles à partir des espaces publics ou en visibilité directe à partir des bâtiments classés ou inscrits en tant que Monuments Historiques, ou en co-visibilité avec ceux-ci : tous travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

POUR LA PRESERVATION DE CES ELEMENTS, SERONT PRIS EN COMPTE :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

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

FAÇADES ET PIGNONS

Sont interdits :

- la peinture des enduits,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur est interdit ; l'emploi du tuffeau est recommandé.

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

TOITURES

Les toitures doivent avoir deux versants principaux,

Les toitures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture original (ardoise),

Toute surélévation de toiture est interdite,

Les tabatières (n'excédant pas 0.30 m²) qui restent dans le plan de la toiture sont autorisées,

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et suivront l'axe des percements des étages inférieurs.

Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier les lucarnes entre elles. Les chiens-assis sont proscrits

MURS

Il importe que ceux-ci soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel.

Ainsi, des percements d'une emprise de 4 mètres maximum peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause l'intégrité du mur. Des travaux de réfection, voire de reconstruction, sont autorisés à partir du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées ; leur hauteur pourra également être adaptée en fonction de leur localisation.

2. LES CLOTURES

Les clôtures identifiées en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement doivent être conservées et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf réalisation d'un bâtiment à l'alignement ou en limite séparative. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 des dispositions spécifiques applicables au secteur concerné. Dans ce cas, l'accès sera traité en harmonie avec la partie de clôture conservée (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux).

3. LES ELEMENTS PAYSAGERS

Les haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée. Dans cet esprit des accès d'emprise limitée peuvent être réalisés sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 du secteur dans lequel l'élément est identifié. De même cette protection ne fait pas obstacle à l'exploitation des haies, notamment dans le cadre de filière bois-énergie, dans la mesure où ce type d'exploitation est encadré par un plan de gestion.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques du règlement. Une distance équivalente à l'emprise du houppier pourra être exigée par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

En application de l'article R.421-23, h) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

4. ADAPTATION DES MODALITES D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7 EN FONCTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE

Les constructions nouvelles éventuelles ainsi que les extensions des constructions existantes doivent être disposées en harmonie avec les éléments de patrimoine bâti et naturels à préserver (identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme) et participer à leur mise en valeur. Dans certains cas, la limite de référence pour l'application des articles 6 et 7 des règlements de zones et secteurs (reculs et retraits de la construction), devra tenir compte de la préservation des éléments de patrimoine naturel et bâti. Ainsi un recul ou un retrait de 5 mètres minimum pourra être exigé par rapport aux haies et aux arbres remarquables, aux sujets constitutifs des parcs, à un édifice ...

12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée. Par exemple, s'il est demandé une place pour 80 m² de surface de plancher :

- une construction qui mesure 50 m² nécessite une place,
- une construction qui mesure 100 m² nécessite deux places.

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

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

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

pour les extensions de construction :

- hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créées par les modifications à l'exception des secteurs Ue, Uz1, Uz2 pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.
- pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

pour les changements de destination :

le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions nouvelles.

pour les travaux de réhabilitation :

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

2. STATIONNEMENT POUR LOGEMENTS SOCIAUX

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, conformément à l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme.

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

3. STATIONNEMENT POUR COMPLEXE CINEMATOGRAPHIQUE

Conformément à l'article L. 111-6-1 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

4. STATIONNEMENT A PROXIMITE DE LA GARE

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme (article L123-1-13, alinéa 2).

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (article L123-1-13, alinéa 3).

5. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

13. ESPACES BOISES**1. ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés au titre article L.130-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour toute construction et installation nouvelle, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2. TERRAINS BOISES NON CLASSES

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

3. BAREME DE L'ARBRE

La valeur des arbres est obtenue par le produit des quatre indices suivants :

($V_a = iA \times iB \times iC \times iD$):

RÉFÉRENCE POUR
L'APPLICATION DE
L'INDICE B

iA – INDICE SELON LA SITUATION

Pour des raisons biologiques, les arbres ont plus de valeur en ville qu'en zone rurale. Le développement se trouve perturbé dans les agglomérations en raison du milieu défavorable.

L'indice est de :

- 10** au centre-ville ;
- 08** en agglomération ;
- 06** en zone rurale.

iB – INDICE SELON LA DIMENSION

À partir de la dimension des arbres donnée par leur circonférence en centimètre à 1 m du sol, un indice correspondant est déterminé (cf. tableau ci-contre).

L'indice exprime l'augmentation de la valeur en fonction de l'âge, mais tient compte de la diminution des chances de survie pour les arbres les plus âgés.

iC – INDICE SELON LA VALEUR ESTHÉTIQUE ET L'ÉTAT SANITAIRE

La valeur de l'arbre est affectée d'un coefficient variant de 1 à 10 en fonction de la beauté, de la vigueur, de l'état sanitaire et de la situation de l'arbre. .

- 10** : sain, vigoureux, solitaire remarquable ;
- 09** : sain, vigoureux, en groupe de 2 à 5 arbres remarquables ;
- 08** : sain, vigoureux, en groupe ou en alignement ;
- 07** : sain, végétation moyenne, solitaire ;
- 06** : sain, végétation moyenne, en groupe de 2 à 5 ;
- 05** : sain, végétation moyenne, en groupe ou en alignement ;
- 04** : peu vigoureux, âgé solitaire ;
- 03** : peu vigoureux, en groupe ou mal formé ;
- 02** : sans vigueur, malade ;
- 01** : sans vigueur.

iD – INDICE SELON L'ESPÈCE ET LA VARIÉTÉ

Cet indice est basé sur le prix de vente moyen au détail de l'espèce et de la variété concernée appliqué par les pépiniéristes des Pays de Loire pour l'année en cours.

La valeur retenue est égale au **dixième du prix de vente à l'unité...**

- ... d'un arbre feuillu en circonférence 10/12.**
- ... d'un conifère en hauteur 150/175.**

Dimension circonférence (en cm)	Indice
10 à 14	0,5
15 à 22	0,8
23 à 30	1
40	1,4
50	2
60	2,8
70	3,8
80	5
90	6,4
100	8
110	9,5
120	11
130	12,5
140	14
150	15
160	16
170	17
180	18
190	19
200	20
220	21
240	22
260	23
280	24
300	25
320	26
340	27
360	28
380	29
400	30
420	31
440	32
460	33
480	34
500	35
600	40
700	45

14. ZONES HUMIDES

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

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment :
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - le remblaiement et dépôts divers,
 - la création de plans d'eau,
 - l'agrandissement des zones humides, sauf si ces travaux sont destinés et nécessaires à la restauration des milieux humides,
 - les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - la suppression totale de la végétation spécifique des milieux humides et de ceinture de la zone humide, les travaux d'entretien normal étant autorisés.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,
- les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les mesures de conservation, de protection et de gestion de ces milieux humides,
- les cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place le cas échéant de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le code de l'environnement.

La destruction d'une zone humide n'est possible que si l'absence d'alternative est démontrée dans le projet d'aménagement après avoir appliqué la démarche « éviter - réduire - compenser ».

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

15. LEXIQUE - DEFINITIONS

Les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document. En cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront.

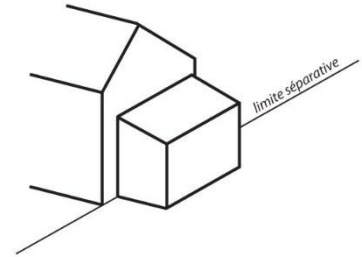
ACCES (ARTICLES 3) :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

ADOSSEMENT (ARTICLES 7) :

L'adossment consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé pour l'implantation des constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées.

**ALIGNEMENT :**

voir Voies et emprises publiques ou privées ci-dessous.

ANNEXES (ARTICLES 1 ET 2) :

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

ATTIQUE (ARTICLES 10) :

Dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout. La règle de retrait de 2 mètres minimum par rapport aux façades, stipulée aux articles 10, ne s'applique pas en limites séparatives (pignons).

CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLES 1 ET 2) :

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination (habitat, activités, ...) différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes destinations sont définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Au sens des dispositions du code de l'urbanisme, il convient de distinguer :

- les constructions et bâtiments : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, même ne comportant pas de fondation (L421-1 du code de l'urbanisme),
- les installations et ouvrages impliquant une implantation au sol ne constituant pas une construction au sens de l'alinéa précédent, tels que les ouvrages d'infrastructures des voies de communication, les aires de stationnement, les terrains et aires de jeux et de loisirs, les dépôts de véhicules, le mobilier urbain, statues poteaux pylônes inférieurs à 12 mètres,

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Interventions sylvicoles d'entretien et de gestion qui ne modifient en rien la destination forestière.

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (voir article 13 des Dispositions Générales). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces boisés classés ponctuels (arbres remarquables) identifiés à l'inventaire des éléments de patrimoine paysager protégés (pièce 4.2.3 du dossier de PLU).

DEFRICHEMENT

Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

Les demandes d'autorisation de défrichage ne sont pas recevables dans les espaces boisés classés, y compris pour les espaces boisés classés ponctuels (arbres remarquables) identifiés à l'inventaire des éléments de patrimoine paysager protégés (pièce 4.2.3 du dossier de PLU).

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de toiture vers laquelle ruisselle l'eau de pluie.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du règlement font apparaître les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application de l'article R.123-11,d du code de l'urbanisme.

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

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL (ARTICLES 1 ET 2, ARTICLES 9) :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R.420-1).

Dans cette projection verticale sont inclus :

- les débords de toiture et surplombs maintenus par des poteaux de soutien,
- l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris),
- les rampes d'accès extérieur,
- les bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non),
- les bassins de rétention.

Sont exclus :

- les éléments de modénature tels que bandeaux, marquises, acrotère et corniches
- les simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien,
- les aires de stationnement extérieures non couvertes,
- les parties des constructions qui ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain (hauteur inférieure à 40 cm mesurés par rapport au sol existant) ni des fondations profondes (terrasses par exemple),
- les constructions enterrées dès lors qu'elles n'affleurent pas au niveau du sol ; celles-ci ne sont pas visibles.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

EMPRISE AU SOL & RECOURS A UN ARCHITECTE :

En application de l'article R.431-2, le recours à un architecte est obligatoire pour toute construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher dépassent 170 m².

L'emprise au sol prise en compte pour le calcul de ce seuil est uniquement celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte.

Dans le cas où le projet comprend un bâtiment ayant 2 destinations (agricole et habitation), le recours à un architecte dépend du seuil réservé à chaque destination.

ESPACES LIBRES (ARTICLES 13) :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la Modification n°3 du PLU (09/06/2023).

HAUTEUR MAXIMALE (ARTICLES 10) :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture. En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

HAUTEUR PLAFOND (ARTICLES 7)

La hauteur plafond d'une construction, fixée aux articles 7 des règlements de zone, est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et le point le plus haut de la construction, y compris la toiture. Sont exclus de la hauteur absolue les ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

FAÇADES PRINCIPALES ET SECONDAIRES D'UNE CONSTRUCTION (ARTICLES 6) :

Sont considérées comme façades secondaires d'une construction les façades aveugles ou qui comportent des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide. Les façades qui comportent des baies autres que celles citées ci-dessus sont considérées comme façades principales.

FAITAGE :

Partie la plus haute de la toiture.

FOND DE PARCELLE / FOND DE TERRAIN (ARTICLES 7) :

voir limite séparative et fond de parcelle ci-dessous.

INSTALLATION

Voir construction

LIAISON DOUCE OU CHEMINEMENTS DOUX (ARTICLES 3) :

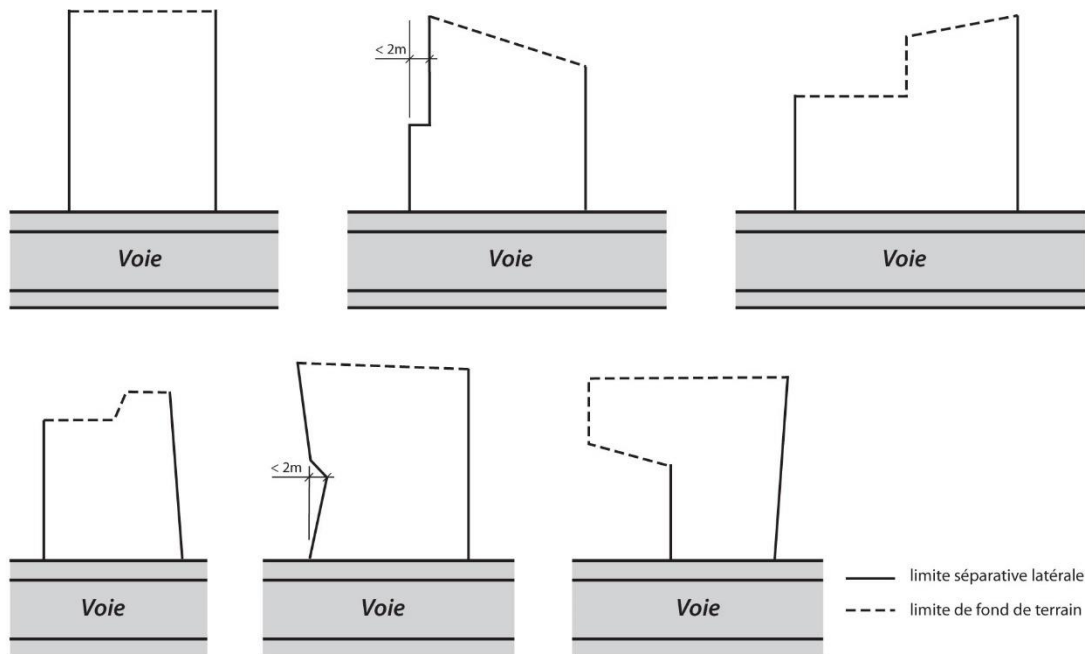
Axe de circulation réservé exclusivement à l'usage des déplacements non motorisés (à pied, à vélo, à cheval).

LIMITE SEPARATIVE (ARTICLES 7) :

Toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

LIMITE SEPARATIVE ET FOND DE PARCELLE (ARTICLES 7) :

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit sur le domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent les limites de fond de terrain. Sont assimilées à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure ou égale à 2 mètres.

**LOGEMENTS AIDES (ARTICLES 2) :**

La notion de logements aidés vise l'ensemble des logements bénéficiant du concours de l'Etat :

- les logements locatifs dits "abordables" en application du Programme Local de l'Habitat de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), ou équivalents,
- les logements en "accession sociale" en application du Programme Local de l'Habitat de type PAS (Prêt d'Accession Sociale), PSLA (Prêt Social de Location Accession) et en primo accession de type PTZ (Prêt à Taux Zéro), ou équivalents,
- les logements locatifs dits "intermédiaires" de type PLS (Prêt Locatif Social) ou équivalents,
- les logements locatifs privés conventionnés ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) ou ceux conventionnés au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et non visés par les alinéas ci-dessus.

OPERATION GROUPEE (ARTICLES 6) :

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments (plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités) réalisés sur un même terrain (en une ou plusieurs tranches) et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement.

PERIMETRES D'ATTENTE (ARTICLES 1 ET 2) :

En application de l'article L. 123-2,a du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître les périmètres dans lesquels sont interdites, sous conditions, les constructions, installations et travaux pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. En outre les documents graphiques précisent la surface à partir de laquelle les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du code de l'urbanisme.

RECU DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 6) :

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis chaque point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure à 40 cm mesurés par rapport au sol existant, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons.

RETRAIT DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 7) :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

Le retrait ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure à 40 cm mesurés par rapport au sol existant, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

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

UNITE FONCIERE (ARTICLES 1 ET 2, ARTICLES 12, ARTICLES 13) :

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES (ARTICLES 3) ET CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7

D'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises, ..., ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public constituent également des emprises publiques.

Voies :

Il s'agit des voies publiques ou privées **ouvertes à la circulation automobile** (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les voies communales).

Constituent des limites de référence au sens de l'article 6 (alignement) :

Pour l'ensemble des zones et secteurs, les limites des voies et emprises publiques **ouvertes à la circulation automobile**, existantes ou à créer, correspondent au champ d'application des articles 6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la limite d'alignement.

Les emplacements réservés pour la création ou l'élargissement d'une voie, constituent une voie pour l'application des articles 6.

Les chemins d'exploitation, ou chemins ruraux, n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions à implanter le long de ces chemins, **sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole**.

Constituent des limites de référence au sens de l'article 7 (limites séparatives) :

- les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins, ...) hors aménagements des abords de chaussée,
- les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux 2 roues non motorisés,
- les voies fluviales et les cours d'eau,
- les voies ferrées,
- les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole .

L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 7.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est constituée de 11 secteurs :

- le secteur Ua,
- le secteur Ua-i,
- le secteur Ub,
- le secteur Uc,
- le secteur Uc-i,
- le secteur Ue,
- le secteur Uh,
- le secteur UL,
- le secteur Ur,
- le secteur Uz1,
- le secteur Uz2.

SECTEUR Ua

CARACTERE DU SECTEUR Ua

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

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Le secteur Ua comprend un sous-secteur Ua1 correspondant aux séquences de maisons de faubourg aux franges du quartier Moutel-Corderie-Pasteur. Les hauteurs maximales sont réduites sur ce sous-secteur en cohérence avec la volonté de préserver les identités d'entrée de ville depuis le boulevard Pasteur, l'avenue Francis Robert ou encore les voies ferrées.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Ua - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les nouvelles constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

Sur les linéaires de protection des vitrines, situées en RdC et repérés aux documents graphiques (légendés vert), les changements de destination des locaux situés au RdC vers l'habitation sont interdits.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir ; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Ua - ARTICLE 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. CONDITIONS RELATIVES A DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont autorisés :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

2.2. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m² ;
- soit portant sur une unité foncière de 4 000 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé (28 avril 2014) ;

il doit être réalisé au minimum 30 % de logements aidés bénéficiant du concours de l'Etat.

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

2.3. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

2.4. CONDITIONS RELATIVES AUX VITRINES :

Sur les linéaires de protection des vitrines (légendés vert) situées en RdC et repérés aux documents graphiques, les vitrines doivent être préservées.

Pour les travaux de modifications des vitrines sans changement de destination, et les travaux de modifications des vitrines liés aux changements de destination admis, ceux-ci sont autorisés à condition que l'aménagement des locaux permette un retour ultérieur aisé à une destination commerciale. A cet effet, il sera tenu compte de la disposition des accès (accès direct au local depuis la rue), de l'organisation de la distribution intérieure, des éléments structurels de l'immeuble (murs porteurs), et de l'implantation des coffrets techniques. Ces dispositions s'appliquent sur les linéaires de protection des vitrines repérées aux documents graphiques (légendés vert), et sur les linéaires propices aux activités urbaines repérées aux documents graphiques (légendés violet).

En cas d'opération de renouvellement urbain (démolition / reconstruction), une vitrine devra être prévue en RdC de la nouvelle construction sur un linéaire au moins équivalent à la vitrine pré existante.

Ua - ARTICLE 3**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1. DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ou par une voie de desserte ou un passage carrossable en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

3.3. VOIES NOUVELLES

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Ua - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

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

4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci-dessous).

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

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. ELECTRICITE

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

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

4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

Ua - ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Ua - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme) ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement. Une construction annexe telle qu'un garage qui ne serait pas inclus dans le volume général de la construction principale et qui serait implantée à l'alignement ne peut se substituer à l'obligation d'implantation à l'alignement de la construction principale.

Des décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, sont autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci.

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations autre que l'alignement sont autorisées dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement (raccordement satisfaisant avec l'existant, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches, constructions annexes, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ;
- lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter l'alignement de fait défini par les constructions existantes,
- lorsque la construction est implantée sur un terrain entre deux voies, la construction doit être implantée à l'alignement de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; sauf exception justifiée par le caractère particulier de celle-ci, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à l'autre rue ;
- lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain a une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en recul de l'alignement ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Des implantations autres que l'alignement peuvent être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un recul suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

6.7. SECTEUR REPUBLIQUE

Dans l'îlot délimité par la rue du Collège, la rue Huchon et l'impasse du Pontreau, une zone d'implantation obligatoire des constructions principales est définie aux documents graphiques du règlement. Pour les terrains concernés, les constructions principales et leurs extensions doivent s'implanter dans la zone d'implantation obligatoire des constructions principales. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

Ua - ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES (BANDE PRINCIPALE)

La bande principale est mesurée à partir de l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 2 mètres.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 mètres.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.

7.3. IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 M (BANDE SECONDAIRE)

La bande secondaire est mesurée à partir de l'alignement.

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- indépendamment de la hauteur de la construction, l'attique pourra être implanté soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit de balcons, des dispositions différentes sont permises dans le respect du Code Civil ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Des implantations différentes peuvent aussi être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un retrait suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houpplier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

Ua - ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

Ua - ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

Ua - ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

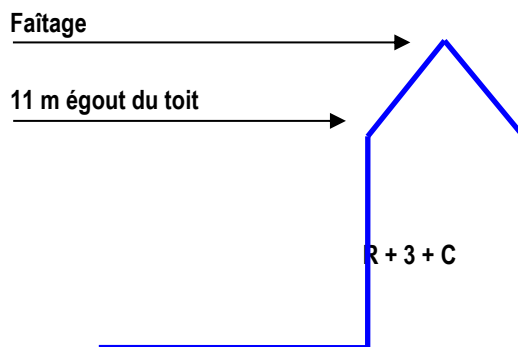
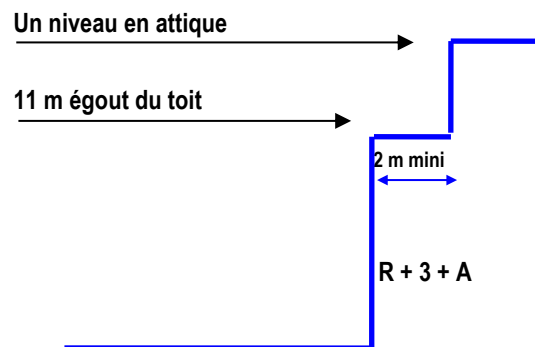
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

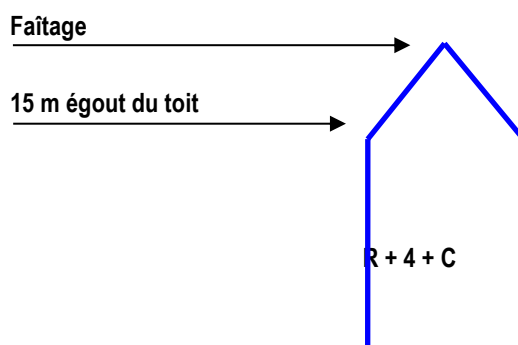
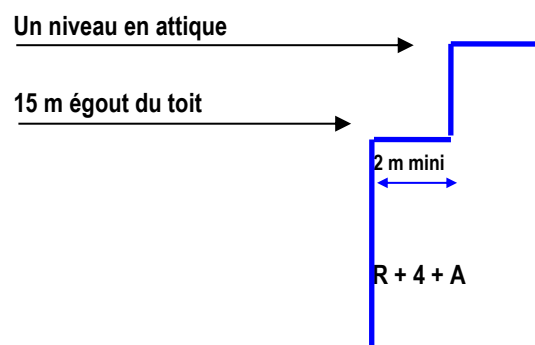
- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

10.1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes**Cas de création d'une terrasse en toiture****10.2. SECTEUR DE LA GARE**

Dans les îlots à vocation dominante de bureaux ou d'équipements définis aux orientations d'aménagement et de programmation du quartier de la gare (OAP n°4), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes**Cas de création d'une terrasse en toiture**

10.3 SOUS-SECTEUR UA1

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Toiture à deux pentes dans une cohérence avec le tissu de faubourg à préserver



Ua - ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

11.2 - ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements doit être choisie de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

11.4. TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à versants, de pente comprise entre 40° et 60°, et doivent être recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent. Des adaptations peuvent être admises dans le cas de réfection de toitures existantes ou de surélévation, ou encore dans le cas d'extensions ou d'annexes non visibles depuis l'espace public.

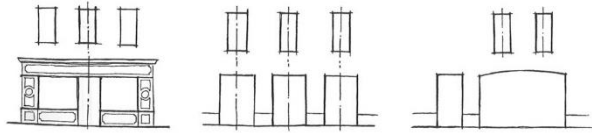
Des toitures terrasses, ou réalisées avec des matériaux contemporains sur des pentes plus faibles, peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- volumes de liaison entre deux constructions,
- extensions arrière du bâti existant,
- volumes non visibles depuis l'espace public,
- afin de permettre un projet innovant (parti architectural affirmé, recherche de qualité environnementale, mise en œuvre de dispositifs énergétiques prévus à l'article 11.7).

Hors secteur de Monuments Historiques, les toitures en tuile sont autorisées pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment existant déjà couvert en tuile.

11.5. VITRINES

Les vitrines présentes en RdC des façades doivent être préservées. Les travaux d'aménagement et de réfection des vitrines doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en respectant l'équilibre général et la composition de la façade de l'immeuble.



11.6. ANNEXES

REGLES GENERALES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, pourront être réalisés :

- soit dans des matériaux similaires à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

Dans tous les cas, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant dans le temps et respectueux de l'environnement urbain du quartier. Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des annexes, que celles-ci soient visibles ou non depuis l'espace public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, et non visibles depuis l'espace public, la tuile canal, ou d'autres matériaux d'aspect équivalent, pourront être autorisés pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.7. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

11.8. CLOTURES

Par sa position au premier plan, la clôture bordant la rue participe largement à la qualité du paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Un traitement soigné s'impose. Ainsi, la clôture doit présenter un aspect qualitatif qui se traduira par :

- une simplicité d'ensemble,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- le respect du contexte environnant

Des fiches conseils pour la réalisation des clôtures sont consultables sur le site internet de la Ville : www.ancenis-saint-gereon.fr rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers

REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les murs en pierres apparentes de qualité existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition.

Les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les paves vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Ua 6 doivent être constituées par un mur bahut :

- soit en maçonnerie enduite,
- soit en pierres apparentes,

avec un minimum de 1.20 mètre, surmonté éventuellement d'une grille, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maximum de 2 mètres, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur n'excédera pas celle du mur existant. A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

Les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes,
- soit par une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage,

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 2 mètres.

11.8. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

Ua - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet dans les conditions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- Dans le cas de construction neuve ou du changement de destination d'une construction en logement : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, et un maximum de 3 places par logement ;
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt de l'état, il est exigé 0.8 places par logement.
- Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher :

- au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
- il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.
- En cas de suppression de garage ou de place de stationnement, il est exigé la création d'au moins une nouvelle place de stationnement par tranche de 20 m² de garage ou de place de stationnement supprimée

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres ;
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface utile de salle de restaurant ;

constructions à destination de bureaux et d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce de plus de 150 m² de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré

Pour des programmes spécifiques (habitat participatif, habitat seniors...), le nombre de places peut être réduit s'il est possible de mutualiser le stationnement entre plusieurs occupations, en tenant également compte de la localisation et de l'offre de stationnement environnante. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins particuliers et justifiés de la construction ou de l'installation, et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

constructions nouvelles de logements collectifs :

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m² par logement. Pour le stationnement des cycles motorisés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire, d'une superficie minima de 3,5 m², pour 10 logements.

constructions à destination de bureaux et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.

constructions destinées au commerce de plus de 150 m² de surface de vente :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 60 m² de surface de plancher.

Ua - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.

- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

13.2. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

Ua - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTEUR Ua-i

CARACTERE DU SECTEUR Ua-i

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

C'est un secteur déjà urbanisé **inondable**, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Loire-amont annexé au PLU (pièce 5.2.3) :

- le sous secteur **Ua1-i** renvoie à la notion de zone urbanisée inondable du PPRi soumise à un **aléa faible**.
- le sous secteur **Ua2-i** renvoie à la notion de zone urbanisée inondable du PPRi soumise à un **aléa moyen**.

Le PPRi de la Loire-amont fixe les dispositions relatives aux biens, à l'exercice de toutes activités, à tous travaux, à toutes constructions et installations. **Les règles du PLU et du PPRi s'appliquent conjointement.**

Dans le présent règlement du PLU seules figurent en caractères italiques les principales dispositions relatives aux risques inondables. Celles-ci ne sont pas exhaustives. Aussi, il convient de se référer directement au PPRi annexé.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua-i

Ua-i - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les nouvelles constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

Sont également interdits au regard des dispositions induites par le PPRi annexé au PLU :

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,
- les reconstructions de bâtiments sinistrés hébergeant des activités fabriquant des produits dangereux ou polluants,
- les ouvrages, remblaiements, exhaussements ou endiguements nouveaux non justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Ua-i - ARTICLE 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)**CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier ne sont admises que dès lors que les niveaux de plancher respectent les conditions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU.

Sont également admis les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont admises dès lors que sont respectées les conditions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU :

- *les reconstructions de bâtiments existants sinistrés, à l'exclusion de celles visées à l'article 1 ci dessus,*
- *les travaux d'entretien et gestion courants des constructions et installations existantes,*
- *les aménagements et extensions des constructions existantes.*

En outre des dispositions spécifiques, également induites par le PPRI, limitent l'emprise au sol et la surface hors œuvre nette des constructions.

2.2. CONDITIONS RELATIVES A DES NUISANCES OU A DES RISQUES AUTRES QUE L'INONDATION

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels,
- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes (*non interdites par le PPRI*):
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

2.3. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m² ;
- soit portant sur une unité foncière de 4 000 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé (28 avril 2014) ;

il doit être réalisé au minimum 30 % de logements aidés bénéficiant du concours de l'Etat.

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

2.4. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Ua-i - ARTICLE 3**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1. DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ou par une voie de desserte ou un passage carrossable en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets

3.2. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

3.3. VOIES NOUVELLES

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

Ua-i - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

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

4. 2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci-dessous).

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

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. ELECTRICITE

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

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

4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

Ua-i - ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

Ua-i - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme) ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement. Une construction annexe telle qu'un garage qui ne serait pas inclus dans le volume général de la construction principale et qui serait implantée à l'alignement ne peut se substituer à l'obligation d'implantation à l'alignement de la construction principale.

Des décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation sont autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci.

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations autre que l'alignement sont autorisées dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement (raccordement satisfaisant avec l'existant, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches, constructions annexes, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ;
- lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter l'alignement de fait défini par les constructions existantes,
- lorsque la construction est implantée sur un terrain entre deux voies, la construction doit être implantée à l'alignement de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; sauf exception justifiée par le caractère particulier de celle-ci, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à l'autre rue ;
- lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain a une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en recul de l'alignement ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Des implantations autres que l'alignement peuvent être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un recul suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

Ua-i - ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES (BANDE PRINCIPALE)

La bande principale est mesurée à partir de l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 2 mètres.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 m.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise :

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres,
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite de fond de terrain sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

7.3. IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 M (BANDE SECONDAIRE)

La bande secondaire est mesurée à partir de l'alignement.

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois une implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres,
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- indépendamment de la hauteur de la construction, l'attique pourra être implanté soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit de balcons, des dispositions différentes sont permises dans le respect du Code Civil ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Des implantations différentes peuvent aussi être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un retrait suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

Ua-i - ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)**

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis de construire groupé, etc ...) afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, les constructions en bande ou d'un seul tenant devront être limitées.

Ua-i - ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****9.1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

L'emprise au sol des constructions et installations nouvelles est règlementée dans les conditions du PPRI :

- *l'emprise au sol des constructions sera la plus réduite possible ;*
- *l'emprise au sol des habitations ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur Ua-i, dans une limite de 200 m² pour les immeubles collectifs ;*
- *pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, commerciale, ainsi que pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : :*
 - *l'emprise au sol ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur Ua2-i,*
 - *l'emprise au sol n'est pas limitée dans le secteur Ua1-i ;*

9.2. EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions doivent respecter les dispositions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU, c'est à dire :

- *soit les règles d'emprise au sol régissant les constructions nouvelles définies ci-dessus,*
- *soit dans le respect des plafonds suivants :*
 - *25 m² d'emprise au sol pour les habitations. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 40 m² si celui-ci est accolé à la construction existante ; dans ce cas l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 25 m². Cet accroissement ne doit pas conduire à augmenter le nombre de logements existants dans la construction à la date du 22 Juin 1998 et pourra être refusé si des aménagements intérieurs permettent de satisfaire à l'extension sollicitée.*
 - *30 % d'emprise au sol pour les équipements tels que hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite dès lors que l'extension en cause vise à améliorer qualitativement l'accueil des personnes hébergées dans les équipements précités et n'augmente pas les capacités d'hébergement de ces équipements.*
 - *30 % d'emprise au sol pour les bâtiments à destination artisanale, commerciale ainsi que pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif n'ayant pas vocation à l'hébergement.*
 - *Les plafonds définis précédemment s'appliquent à partir de l'emprise au sol des constructions existantes à la date du 22 Juin 1998.*

Ua-i - ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

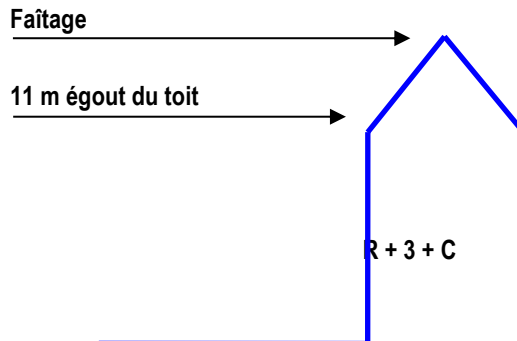
Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- *aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;*
- *aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.*

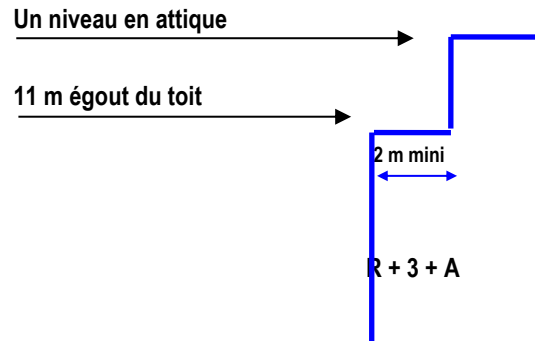
10.1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



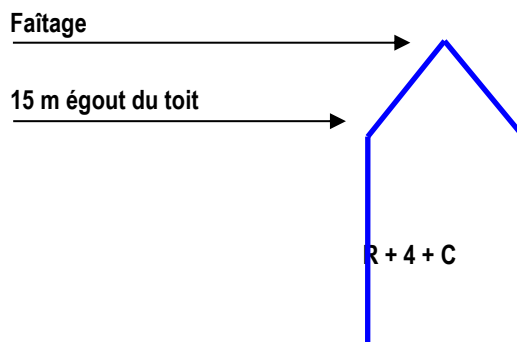
Cas de création d'une terrasse en toiture



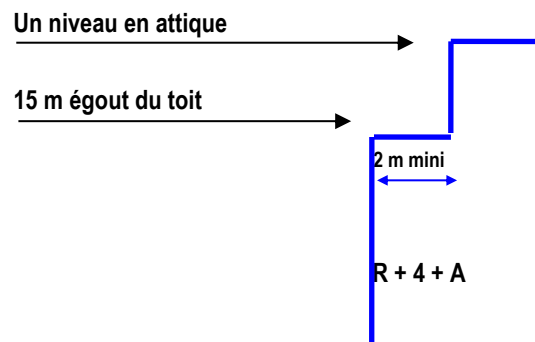
10.2. SECTEUR DE LA GARE

Dans les îlots à vocation dominante de bureaux ou d'équipements définis aux orientations d'aménagement et de programmation du quartier de la gare (OAP n°4), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



Ua-i - ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

11.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements doit être choisie de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

11.4. TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à versants, de pente comprise entre 40° et 60°, et doivent être recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent. Des adaptations peuvent être admises dans le cas de réfection de toitures existantes ou de surélévation, ou encore dans le cas d'extensions ou d'annexes non visibles depuis l'espace public.

Des toitures terrasses, ou réalisées avec des matériaux contemporains sur des pentes plus faibles, peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- volumes de liaison entre deux constructions,
- extensions arrière du bâti existant,
- volumes non visibles depuis l'espace public,
- afin de permettre un projet innovant (parti architectural affirmé, recherche de qualité environnementale, mise en œuvre de dispositifs énergétiques prévus à l'article 11.7).

Hors secteur de Monuments Historiques, les toitures en tuile sont autorisées pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment existant déjà couvert en tuile.

11.5. ANNEXES

REGLES GENERALES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, pourront être réalisés :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

Dans tous les cas, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant dans le temps et respectueux de l'environnement urbain du quartier. Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des annexes, que celles-ci soient visibles ou non depuis l'espace public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, et non visibles depuis l'espace public, la tuile canal, ou d'autres matériaux d'aspect équivalent, pourront être autorisés pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.6. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement. La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

11.7. CLOTURES

Par sa position au premier plan, la clôture bordant la rue participe largement à la qualité du paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Un traitement soigné s'impose. Ainsi, la clôture doit présenter un aspect qualitatif qui se traduira par :

- une simplicité d'ensemble,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- le respect du contexte environnant

Des fiches conseils pour la réalisation des clôtures sont consultables sur le site internet de la Ville : www.ancenis-saint-gereon.fr rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers

REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les murs en pierres apparentes de qualité existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition.

Les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les paves vives et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

La hauteur maximum des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

La mise en œuvre des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, sont régies par les dispositions spécifiques, induites par le PPRI annexé au PLU. Elles doivent être constituées :

- soit par un soubassement en maçonnerie (dont la hauteur est limitée à 0,6 m) et par une partie supérieure à claire-voie (grille, lisse ...)
- soit par des haies vives.

11.8. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

Ua-i - ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1. GENERALITES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet dans les conditions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- Dans le cas de construction neuve ou du changement de destination d'une construction en logement : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, et un maximum de 3 places par logement ;
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt de l'état, il est exigé 0.8 places par logement.
- Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
 - il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.
- En cas de suppression de garage ou de place de stationnement, il est exigé la création d'au moins une nouvelle place de stationnement par tranche de 20 m² de garage ou de place de stationnement supprimée

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres ;
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface utile de salle de restaurant ;

constructions à destination de bureaux et d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce de plus de 150 m² de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré

Pour des programmes spécifiques (habitat participatif, habitat seniors...), le nombre de places peut être réduit s'il est possible de mutualiser le stationnement entre plusieurs occupations, en tenant également compte de la localisation et de l'offre de stationnement environnante. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins particuliers et justifiés de la construction ou de l'installation, et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

constructions nouvelles de logements collectifs :

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m² par logement. Pour le stationnement des cycles motorisés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire, d'une superficie minima de 3,5 m², pour 10 logements.

constructions à destination de bureaux et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.

constructions destinées au commerce de plus de 150 m² de surface de vente :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 60 m² de surface de plancher.

Ua-i - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Les espaces laissés libres de toute occupation seront affectés, dans la mesure du possible, à la réalisation d'espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

13.2 - ÉLEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

Ua-i - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. DISPOSITIONS GENERALES

Dans le sous secteur Ua1-i, le coefficient d'occupation est fixé à 0,9

Dans le sous secteur Ua2-i, le coefficient d'occupation est fixé à 0,5.

14.2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)

La surface hors œuvre nette des constructions, qu'elles soient existantes ou projetées, est en outre plafonnée par les dispositions spécifiques, induites par le PPRI annexé au PLU.

SECTEUR Ub

CARACTERE DU SECTEUR Ub

Le secteur Ub correspond à l'urbanisation récente et moyennement dense de la commune. Il comprend un sous-secteur Ub1 correspondant au quartier de la Chauvinière.

C'est un secteur **déjà urbanisé** à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.** Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) et d'activités urbaines peu nuisantes (commerces, services, bureaux, équipements collectifs).

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Ub - ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les nouvelles constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Ub - ARTICLE 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. CONDITIONS RELATIVES A DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont autorisés :

- les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels,
- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- l'extension des installations classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement existantes,
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

2.2. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m² ;
- soit portant sur une unité foncière de 4 000 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé (28 avril 2014) ;

il doit être réalisé au minimum 30 % de logements aidés bénéficiant du concours de l'Etat.

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

2.3. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Ub - ARTICLE 3**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1. DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ou par une voie de desserte ou un passage carrossable en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Toute création de nouvel accès direct sur le boulevard de Bad Brückenau est interdite.

3.3. VOIES NOUVELLES

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Ub - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

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

4. 2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci-dessous).

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

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. ELECTRICITE

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

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

4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

Ub - ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Ub - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de 2 mètres en recul de l'alignement.

Toutefois, les garages et parties de construction destinées à cet usage doivent être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux garages en RdC d'immeuble à destination d'habitat collectif, commerciale et de bureaux, à condition que ceux-ci fassent l'objet d'une intégration architecturale satisfaisante.

6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES ET AUX COURS D'EAU

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci.

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

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement (raccordement satisfaisant avec l'existant, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants ; des dépassements sont néanmoins autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'arrêté de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul.
- une implantation dans la bande de recul de 5 mètres est également autorisée pour la réalisation d'un espace de stationnement couvert. Dans tous les cas cette construction ne pourra être close ; seul un côté fermé est admis, en limite séparative. Son emprise au sol maximale est limitée à 30 m² et sa hauteur à l'égout à 2,40 m. Leur intégration doit être recherchée pour assurer un traitement harmonieux avec la construction principale ; à cet effet, une hauteur supérieure à 2,40 m pourra être ponctuellement admise pour traiter un raccord architectural satisfaisant avec la construction principale ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Des implantations différentes peuvent aussi être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un recul suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

Ub - ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 25 METRES (BANDE PRINCIPALE)

La bande principale est mesurée à partir de l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise :

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres,
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite de fond de terrain sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

7.3. IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 25 METRES (BANDE SECONDAIRE)

La bande secondaire est mesurée à partir de l'alignement.

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres,

Toutefois une implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres ;
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

Une implantation en retrait des limites séparatives est également admise, avec un retrait minimal de 3 m, lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait comprise entre 3 et 6 mètres des limites séparatives, est inférieure à 3,20 mètres.

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A l'exception, du secteur Ub1, La Chauvinière, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives qui jouxtent les zones A et N, en observant un retrait minimum de 3 mètres.

Une implantation dans la marge latérale est autorisée lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter en respectant la même implantation que celle du bâtiment existant.

Indépendamment de la hauteur de la construction, l'attique pourra être implanté soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives

Des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un retrait suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

Lorsqu'il s'agit de balcons, des dispositions différentes sont permises dans le respect du Code Civil.

Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Ub - ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Ub - ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

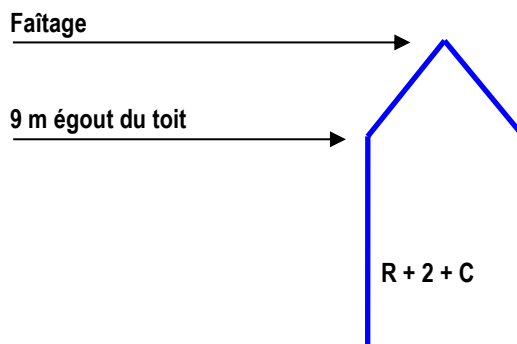
Ub - ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

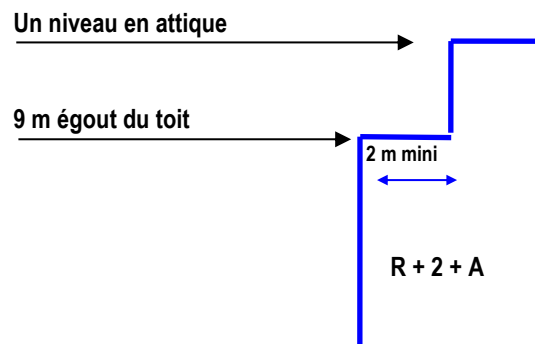
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Ub - ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

11.2 - ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit,

Traditionnellement seuls les édifices annexes (bâtiments de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les logis, à fortiori les façades principales des habitations, sont recouverts d'un enduit plein. Le recours à des parements en pierres doit être justifié par la mise en valeur de l'intérêt du patrimoine bâti. Dans tous les cas les appareillages de pierres et les couleurs seront proches de ceux employés localement.

11.4. TOITURES

Les toitures sont généralement recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent sur des pentes de toiture appropriées.

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les toitures en tuile sont autorisées uniquement :

- pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment existant déjà couvert en tuile ;
- pour une nouvelle construction, en cas de présence de tuile dans le contexte immédiat de la construction et en tenant compte de la présence de bâtiments de caractère en ardoise dans l'environnement proche.

11.5. ANNEXES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les annexes détachées de la construction principale et d'une superficie supérieure à 6 m² pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

La tuile canal pourra être autorisée pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.6. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture.

Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.7. CLOTURES

Par sa position au premier plan, la clôture bordant la rue participe largement à la qualité du paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Un traitement soigné s'impose. Ainsi, la clôture doit présenter un aspect qualitatif qui se traduira par :

- une simplicité d'ensemble,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- le respect du contexte environnant

Des fiches conseils pour la réalisation des clôtures sont consultables sur le site internet de la Ville : www.ancenis-saint-gereon.fr rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers

11.7.1 REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les murs en pierres apparentes de qualité existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition.

Les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les pare vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides de couleur vive et tout type de dispositif non pérenne.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

La réalisation de murs pare vue est admise en limites séparatives dans le prolongement des constructions. Ces murs pare vue ne doivent pas excéder 4,00 m linéaire et une hauteur de 2,00 m. Ils doivent impérativement être enduits sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec la construction principale.

11.7.2 CLOTURES A L'ALIGNEMENT ET SUR LA PROFONDEUR DE LA MARGE DE REcul DE LA CONSTRUCTION

A l'alignement et en retour sur les limites séparatives jusqu'à la construction,

Les clôtures doivent être constituées :

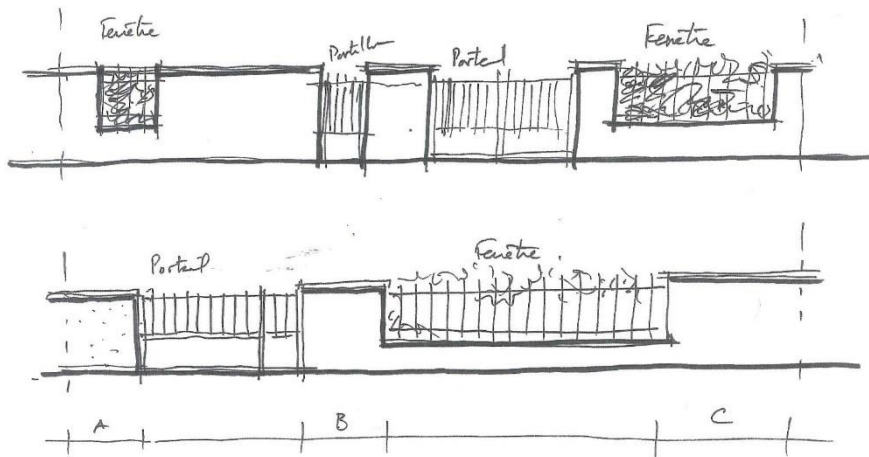
- soit d'un mur bahut en pierres apparentes ou enduit comme la construction d'une hauteur de 1.20 mètre maximum, surmonté éventuellement d'une grille métallique, de lices métalliques ou en bois, de grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris) ou de panneaux à claire voie (lames ou lattes ajourées, tôle perforée admise). Dans tous les cas un écart minimal de 3 cm est exigé entre les éléments de clôtures à claire voie (lattes, lames, ...) et l'emploi de lames ou lattes biseautées est interdit. Les dispositifs occultant (lamelles, filets toile ou plastique, ...) à fixer sur les grillages, que ces derniers soient composés en panneaux rigides (treillis soudé) ou en maille souple, sont interdits.
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage porté par des poteaux bois ou de fer de faible section ; sont également admis les grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris),

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 1.60 mètre. A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

La réalisation d'un mur est admise, à l'alignement ou en limite séparative, dans le cas de la prolongation, à l'identique, d'un mur de pierres de qualité existant. Dans ce cas une hauteur supérieure à 1.60 mètre est admise dans la limite de celle du mur existant.

Dispositions particulières aux terrains en angle et aux terrains traversant :

La réalisation d'un mur en pierres apparentes ou enduit comme la construction, d'une hauteur maximum de 1.60 mètre, est admise. Celui-ci ne dépassera pas 50 % du linéaire de la clôture à l'alignement, en déduisant portail et portillon d'accès. Ces murs comporteront des fenêtres végétales éventuellement agrémentées d'une grille métallique, de lices métalliques ou en bois, ou de panneaux à claire voie (lames ajourées, tôle perforée admise). (voir croquis ci-dessous).



$A + B + C < 50\%$ du linéaire de la clôture à l'alignement, en déduisant portail et portillon d'accès

11.7.3 CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES AU-DELA DE PROFONDEUR DE LA MARGE DE REcul DE LA CONSTRUCTION

En limites séparatives au-delà de la marge de recul de la construction,

les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur bahut surmonté éventuellement d'un dispositif à claires voies dans les conditions de l'article 11.7.2 ci-dessus,
- soit par une haie vive d'essences diversifiées n'excédant pas une hauteur maximum de 2,00 mètres,
- soit par un grillage éventuellement posé sur un mur bahut d'une hauteur de 1.20 mètre maximum, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maxi de 1,80 mètre,
- soit par des structures végétales tressées (osier, saules, ...) n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- soit par des panneaux de bois suffisamment scellés au sol pour garantir leur pérennité dans le temps ; leur caractéristique devra également permettre le passage de la petite faune (dispositif à claire voie ou panneau surélevé du sol),
- soit par un mur soit en maçonnerie enduite sur les 2 faces, soit en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites communes aux espaces verts ouverts au public (square, parcs et jardins) et aux voies douces exclusivement réservées aux piétons et 2 roues non motorisés ; pour l'application de cet article, ces limites sont effect considérées comme limites séparatives au sens de l'article 7 conformément à la définition des limites de références au sens de l'article 7 détaillée au lexique (voir article 15 des Dispositions Générales du présent règlement).

11.7.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CLOTURES JOUXTANT LES ZONES A ET N

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives qui jouxtent les zones A et N, doivent être constituées :

- par une haie vive d'essences diversifiées,
- par un grillage éventuellement posé sur un mur bahut d'une hauteur de 1.20 mètre maximum, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maxi de 1,80 mètre, doublé par une haie vive d'essences diversifiées.

11.7.5 DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CLOTURES EN LIMITE DES CHEMINS PIETONNIERS ET/OU DES NOUES EN SOUS-SECTEUR Ub1 (QUARTIER DE LA CHAUVINIERE)

En sous-secteur Ub1, les clôtures édifiées en limite des chemins piétonniers et/ou des noues doivent être constituées :

- par une haie vive d'essences diversifiées,
- par un grillage n'excédant pas une hauteur maxi de 1,80 mètre, doublé par une haie vive d'essences diversifiées.

11.8. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

Ub - ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1. GENERALITES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, et un maximum de 3 places par logement.
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt de l'état, il est exigé 0.8 places par logement.
- Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
 - il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres ;
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface utile de salle de restaurant ;

constructions à destination de bureaux et d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce alimentaire de plus de 50 m² de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce non alimentaire :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher ;

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré

Pour des programmes spécifiques (habitat participatif, habitat seniors...), le nombre de places peut être réduit s'il est possible de mutualiser le stationnement entre plusieurs occupations, en tenant également compte de la localisation et de l'offre de stationnement environnante. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins particuliers et justifiés de la construction ou de l'installation, et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**constructions nouvelles de logements collectifs :**

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m² par logement. Pour le stationnement des cycles motorisés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire, d'une superficie minima de 3,5 m², pour 10 logements.

constructions à destination de bureaux et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.

constructions destinées au commerce de plus de 50 m² de surface de vente :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 60 m² de surface de plancher.

Ub - ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****13.1. ASPECT QUALITATIF**

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

13.2 - ÉLEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

13.3. OBLIGATION D'ESPACES VERTS

50 % de la partie de terrain située dans la bande de constructibilité secondaire doit être aménagée en espaces verts, sauf impossibilité manifeste.

Ces espaces verts doivent être réalisés en pleine terre d'un seul ou deux tenants maximum. Leur localisation doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à hautes tiges. Les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des

dispositions différentes peuvent être admises. Dans ce cas un minimum de 20 % d'espaces verts en pleine terre, hors bassins de rétention, est exigé à l'échelle de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales ou artisanales, aux équipements collectifs ou de services publics.

13.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

Ub - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTEUR Uc

CARACTERE DU SECTEUR Uc

Le secteur Uc correspond à l'urbanisation récente de la commune marquée par la discontinuité et la verticalité du bâti, la faible emprise au sol et la présence d'aires de stationnement ponctués généralement d'espaces verts.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions s'élèvent généralement sur des hauteurs moyennes à haute. **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.**

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uc

Uc - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Uc - ARTICLE 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. CONDITIONS RELATIVES A DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels,
- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
 - l'extension des installations classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement existantes.

2.2. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m² ;
- soit portant sur une unité foncière de 4 000 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé (28 avril 2014) ;

il doit être réalisé au minimum 30 % de logements aidés bénéficiant du concours de l'Etat.

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Uc - ARTICLE 3**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1. DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ou par une voie de desserte ou un passage carrossable en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets

3.2. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

3.3. VOIES NOUVELLES

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Uc - ARTICLE 4

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

4. 2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci-dessous).

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

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. ELECTRICITE

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

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

4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

Uc - ARTICLE 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

Uc - ARTICLE 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement.

6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul.

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

Uc - ARTICLE 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

7.2. REGLES

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la demi hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres,

Toutefois une implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres,
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un retrait moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en limite de propriété ou dans les marges de retrait ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Uc - ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Uc - ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Uc - ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Uc - ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,

- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

11.2. FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

11.3. TOITURES

Les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

Les toitures en tuile sont autorisées uniquement :

- pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment existant déjà couvert en tuile ;
- pour une nouvelle construction, en cas de présence de tuile dans le contexte immédiat de la construction et en tenant compte de la présence de bâtiments de caractère en ardoise dans l'environnement proche.

11.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés. Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.5. CLOTURES

La qualité de traitement des clôtures constitue un aspect essentiel pour qualifier les abords de son habitation et le cadre de vie commun. Une attention particulière doit être apportée à leur conception et à leur réalisation en tenant compte du contexte environnant qu'il s'agisse de l'aspect des clôtures proches, mais aussi de l'aspect des constructions principales (matériaux, couleurs) ainsi que des éléments d'intérêt paysager, végétal ou bâti.

Des fiches conseils pour la réalisation des clôtures sont consultables sur le site internet de la Ville : www.ancenis-saint-gereon.fr rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

Les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées :

- soit par un mur bahut enduit de 1.20 mètre maximum, surmontée éventuellement d'une grille métallique, de lices métalliques ou en bois, de grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris) ou de panneaux à claire voie (lames ajourées, tôle perforée admise),
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage porté par des poteaux bois ou de fer de faible section ; sont également admis les grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris),

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 1.60 mètre. A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les pare-vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

11.6. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

Uc - ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1. GENERALITES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet .

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, et un maximum de 3 places par logement ;
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt de l'état, il est exigé 0.8 places par logement.
- Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
 - il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres ;
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface utile de salle de restaurant, ;

constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce alimentaire de plus de 50 m² de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce non alimentaire :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher ;

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

constructions nouvelles de logements collectifs :

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m² par logement. Pour le stationnement des cycles motorisés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire, d'une superficie minima de 3,5 m², pour 10 logements.

constructions à destination de bureaux et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.

constructions destinées au commerce de plus de 50 m² de surface de vente :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 60 m² de surface de plancher.

Uc - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

13.2 - ÉLEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

Uc - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

SECTEUR Uc-i

CARACTERE DU SECTEUR Uc-i

Le secteur Uc-i correspond à l'urbanisation récente de la commune marquée par la discontinuité et la verticalité du bâti, la faible emprise au sol et la présence d'aires de stationnement ponctués généralement d'espaces verts.

C'est un secteur déjà urbanisé **inondable**, à caractère d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions s'élèvent généralement sur des hauteurs moyennes à haute. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Loire-amont annexé au PLU (pièce 5.2.3) :

- le **sous secteur Uc1-i** renvoie à la notion de zone urbanisée inondable du PPRi soumise à un **aléa faible**.
- le **sous secteur Uc2-i** renvoie à la notion de zone urbanisée inondable du PPRi soumise à un **aléa moyen**.

Le PPRi de la Loire-amont fixe les dispositions relatives aux biens, à l'exercice de toutes activités, à tous travaux, à toutes constructions et installations. **Les règles du PLU et du PPRi s'appliquent conjointement.**

Dans le présent règlement du PLU seules figurent en caractères italiques les principales dispositions relatives aux risques inondables. Celles-ci ne sont pas exhaustives. Aussi, il convient de se référer directement au PPRi annexé.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uc-i

Uc-i - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

Sont également interdits au regard des dispositions induites par le PPRi annexé au PLU :

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,
- les reconstructions de bâtiments sinistrés hébergeant des activités fabriquant des produits dangereux ou polluants,
- les ouvrages, remblaiements, exhaussements ou endiguements nouveaux non justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Uc-i - ARTICLE 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)**CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier ne sont admises que dès lors que les niveaux de plancher respectent les conditions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU.

Sont également admis les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont admises dès lors que sont respectées les conditions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU :

- *les reconstructions de bâtiments existants sinistrés, à l'exclusion de celles visées à l'article Uc-i 1 ci dessus,*
- *les travaux d'entretien et gestion courants des constructions et installations existantes,*
- *les aménagements et extensions des constructions existantes.*

En outre des dispositions spécifiques, également induites par le PPRI, limitent l'emprise au sol et la surface hors œuvre nette des constructions.

2.2. CONDITIONS RELATIVES A DES NUISANCES OU A DES RISQUES AUTRES QUE L'INONDATION

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels,
- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
 - l'extension des installations classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement existantes.

2.3. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m² ;
- soit portant sur une unité foncière de 4 000 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé (28 avril 2014) ;

il doit être réalisé au minimum 30 % de logements aidés bénéficiant du concours de l'Etat.

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Uc-/ - ARTICLE 3**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1. DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ou par une voie de desserte ou un passage carrossable en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

3.3. VOIES NOUVELLES

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Uc-/ - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

4. 2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci-dessous).

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

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES**PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. ELECTRICITE

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

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

4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

Uc-/ - ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

Uc-/ - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement.

6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul.

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

Uc-/ - ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

7.2. REGLES

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la demi hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres,

Toutefois une implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres,
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un retrait moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en limite de propriété ou dans les marges de retrait ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Uc-/ - ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. REGLES GENERALES

Non réglementé

8.2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis de construire groupé, etc ...) afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, les constructions en bande ou d'un seul tenant devront être limitées.

Uc-/ - ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. REGLES GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'emprise au sol des constructions et installations nouvelles est réglementée dans les conditions du PPRI :

- l'emprise au sol des constructions sera la plus réduite possible ;
- l'emprise au sol des habitations ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur Uc-i, dans une limite de 200 m² pour les immeubles collectifs ;
- pour les constructions à destination de bureaux, commerciale, ainsi que pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :
 - l'emprise au sol ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur Uc2-i,
 - l'emprise au sol n'est pas limitée dans le secteur Uc1-i ;

EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions doivent respecter les dispositions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU, c'est à dire :

- soit les règles d'emprise au sol régissant les constructions nouvelles définies ci-dessus,
- soit dans le respect des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les habitations. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 40 m² si celui-ci est accolé à la construction existante ; dans ce cas l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 25 m². Cet accroissement ne doit pas conduire à augmenter le nombre de logements existants dans la construction à la date du 22 Juin 1998 et pourra être refusé si des aménagements intérieurs permettent de satisfaire à l'extension sollicitée.
 - 30 % d'emprise au sol pour les équipements tels que hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite dès lors que l'extension en cause vise à améliorer qualitativement l'accueil des personnes hébergées dans les équipements précités et n'augmente pas les capacités d'hébergement de ces équipements.
 - 30 % d'emprise au sol pour les bâtiments à destination commerciale ainsi que pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif n'ayant pas vocation à l'hébergement.
 - Les plafonds définis précédemment s'appliquent à partir de l'emprise au sol des constructions existantes à la date du 22 Juin 1998.

Uc-/ - ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE Uc-/ - 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

11.2. FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

11.3. TOITURES

Les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

Les toitures en tuile sont autorisées uniquement :

- pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment existant déjà couvert en tuile ;
- pour une nouvelle construction, en cas de présence de tuile dans le contexte immédiat de la construction et en tenant compte de la présence de bâtiments de caractère en ardoise dans l'environnement proche.

11.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés. Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.5. CLOTURES**MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES**

Les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants.

La hauteur maximum des clôtures ne doit pas excéder 1.60 mètre. A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

La mise en œuvre des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, sont régies par les dispositions spécifiques, induites par le PPRi annexé au PLU. Elles doivent être constituées :

- soit par un soubassement en maçonnerie (dont la hauteur est limitée à 0,6 m) et par une partie supérieure à claire-voie (grille, lisse ...)
- soit par des haies vives.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les paves vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

11.6. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

Uc-/ - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet .

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement ;
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt de l'état, il est exigé 0.8 places par logement.
- Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
 - il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres,
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface utile de salle de restaurant,

constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,

constructions destinées au commerce alimentaire de plus de 50 m² de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,

constructions destinées au commerce non alimentaire :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher,

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

constructions nouvelles de logements collectifs :

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m² par logement. Pour le stationnement des cycles motorisés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire, d'une superficie minima de 3,5 m², pour 10 logements.

constructions à destination de bureaux et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.

constructions destinées au commerce de plus de 50 m² de surface de vente :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 60 m² de surface de plancher.

Uc-/ - ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****13.1. ASPECT QUALITATIF**

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

13.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

Uc-/ - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. DISPOSITIONS GENERALES

Dans le sous secteur Uc-if, le coefficient d'occupation est fixé à 0,8.

Dans le sous secteur Uc-im, le coefficient d'occupation est fixé à 0,5.

14.2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)

La surface hors œuvre nette des constructions, qu'elles soient existantes ou projetées, est en outre plafonnée par les dispositions spécifiques, induites par le PPRI annexé au PLU.

SECTEUR Ue

CARACTERE DU SECTEUR Ue

Le secteur Ue correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un secteur **déjà urbanisé** destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces et d'industries. **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.**

Le secteur Ue est constitué de **3 sous secteurs** :

- le **sous secteur Ue1-b** qui correspond aux zones d'activités de l'Hermitage, de la Fouquetière, de l'Aufresne et de Château Rouge ; il fait également l'objet de dispositions spécifiques au regard du cinquième alinéa de l'article L.111-1-4 dans le cadre d'une étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (urbanisation conçue à l'origine hors espaces urbanisés le long d'une voie à grande circulation).
- le **sous secteur Ue2-b** qui correspond au site industriel de la Noëlle, associé à l'entrée de ville Est et identifié au PADD en tant que secteur de renouvellement urbain potentiel à long terme. Le site est essentiellement occupés par des activités non compatibles avec les quartiers d'habitat et les fonctions urbaines proches. Il s'agit d'encadrer l'évolution des activités existantes afin :
 - de ne pas aggraver les nuisances avec les quartiers d'habitat,
 - de ne pas hypothéquer les potentialités de renouvellement urbain à long terme.
- le **sous secteur Ue3-f** qui correspond au domaine ferré lié à la gare.

L'indice **b** rappelle la présence de constructions susceptibles de générer des nuisances importantes.

L'indice **f** cible les secteurs à vocation ferroviaire ou existents, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type gare, parking, entrepôts de fret, liés à l'exploitation du réseau ferré.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Ue - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci dessous.

Toute construction et installation est interdite dans la zone non aedificandi figurant aux orientations d'aménagement.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Ue - ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ue1-b

Sont admises sous conditions de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat y compris les activités de restauration,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à destination de commerce de gros et de demi gros,

- les constructions commerciales de détail en complément d'une activité autorisée sur l'unité foncière à condition que celles-ci soient intégrées dans le volume bâti du bâtiment d'activité ou en extension de la construction existante dans les limites maximales suivantes :
 - pour les unités foncières comprises dans le périmètre défini par les rues Edouard Branly, Ferdinand de Lesseps et Marc Seguin, et la rue de l'Aubinière (lots situés en façade Est du parc d'activités de La Fouquetière) : 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement (avant extension),
 - dans tous les autres cas : 10 % de la surface de plancher de l'activité.
- exclusivement en dehors du parc d'activités de La Fouquetière, l'extension des constructions commerciales de détail existantes à la date d'approbation du PLU,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou enregistrement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention.
Dans les zones exposées à des effets indirects, les constructions sont admises à condition de réduire la vulnérabilité des projets, notamment concernant les ouvertures vitrées.
- les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur,
 - que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 50 m²,
 - et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activité.
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les dépôts,
- les dépôts de véhicules liés à une activité de garage autorisée et installée sur l'unité foncière,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

2.2. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ue2-b

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et aux bureaux dès lors qu'elles sont directement liées à une activité économique présente dans le sous secteur Ue2-b, aux conditions cumulatives suivantes :
 - leur emprise au sol n'excède pas 10 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour réduire les nuisances avec les quartiers environnants et réduire les dangers éventuels,
 - que par leur nature et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas les potentialités de renouvellement urbain ultérieures et cohérentes du secteur ;
- la réfection, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition que ces modifications n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients présentés par leur exploitation ;
- la réfection, l'aménagement et l'extension des habitations existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire, dans la limite de 30 % de la superficie habitable existante à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes aux habitations existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, aux conditions cumulatives suivantes :
 - les annexes projetées doivent être directement liées à une habitation existante sur l'unité foncière,
 - que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas les potentialités de renouvellement urbain ultérieures et cohérentes du secteur ;
- les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif à condition que celles-ci ne compromettent pas les potentialités de renouvellement urbain ultérieures et cohérentes du secteur ;
- les aires de stationnement et les dépôts à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter les nuisances éventuelles,

les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le sous-secteur.

2.3. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ue3-f

Sont admises dès lors qu'elles sont directement liées à une activité ferroviaire ou qu'elle nécessitent la proximité du réseau ferré, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime d'autorisation,
- les aires de stationnement,
- les dépôts,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le sous-secteur.

2.4. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Ue - ARTICLE 3

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Est interdit, tout accès aux voies suivantes : A 11 et RD 923.

Des dispositions spécifiques d'interdictions d'accès s'appliquent dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation de La Fouquetière.

3.2. VOIRIE

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

Toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les intersections de voirie doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids lourds et assurer les conditions d'accès des moyens de sécurité.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 9 mètres.

Une emprise minimale de 6 mètres, et une chaussée adaptée en conséquence, pourront être admises pour des voies secondaires à circulation limitée.

Les voies nouvelles en impasses, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Ue - ARTICLE 4

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

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

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

4.3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Pour l'aménagement des voies de circulation, aires de stationnement, de stockage et de manœuvre, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être exigé sur l'unité foncière afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. ELECTRICITE

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

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

4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION

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

Ue - ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Ue - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU RESEAU ROUTIER COMMUNAL

UNIQUEMENT DANS LES SOUS SECTEURS Ue1-b ET Ue2-b

Sauf lorsque des principes d'implantation spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de 4 mètres minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ue3-f

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de 4 mètres minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Par rapport à l'axe des voies et emprises publiques, les constructions et dépôts nécessaires au service d'intérêt collectif ferroviaire peuvent être implantés avec un recul inférieur dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne au trafic ferroviaire.

6.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER NATIONAL

Sauf lorsque des principes d'aménagement spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A11.

En cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, les lignes de recul minimal des constructions par rapport aux bretelles de l'échangeur de l'Aufresne (A11) sont figurées aux documents graphiques du règlement.

6.4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

En dehors des secteurs situés en agglomération (voir cartographie en annexe 8), les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- **pour les constructions à destination d'habitation, admises à l'article 2 :**
 - 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 923 dont le tracé est figuré aux documents graphiques du règlement,
 - 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 723,
- **pour les constructions à vocation d'activités économiques :**
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 923 dont le tracé est figuré aux documents graphiques du règlement ; la marge de recul de 35 m est également reportée aux documents graphiques du règlement.
 - 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 723.
- De plus les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs, et notamment la zone non aedificandi figurant le long de la RD 923.

6.5. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

6.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES ET AUX COURS D'EAU

Par rapport aux liaisons douces, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

6.7. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), à la gestion de l'autoroute (péage, ...), la construction peut être implantée dans les marges de recul. Néanmoins, par rapport aux routes départementales hors agglomération (voir cartographie annexe 8) les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée (distance de sécurité).
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Ue - ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. REGLES GENERALES

UNIQUEMENT DANS LES SOUS SECTEURS Ue1-b ET Ue2-b

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative dans la mesure où des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie sont prévues,
- soit en observant un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ue3-f

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative dans la mesure où des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie sont prévues,
- soit en observant par rapport aux limites séparatives un retrait minimum au moins égale à 3 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A l'exception du parc d'activités de La Fouquetière où des principes d'implantation spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives qui jouxtent un secteur à vocation dominante d'habitations (Ua, Ua-i, Ub, Uc, Uc-i, Uh, Ur, Nh), en observant un retrait minimum de 6 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), à l'exploitation du réseau ferré, la construction peut être implantée dans les marges de retrait.

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Ue - ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

Ue - ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****9.1. UNIQUEMENT DANS LES SOUS SECTEURS Ue1-b ET Ue2-b**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs, en particulier les zones non aedificandi figurant le long de la RD 923.

9.2. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ue3-f

Non réglementé

Ue - ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 DANS LE SECTEUR DÉLIMITÉ PAR L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA FOUQUETIÈRE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

10.2 DANS LES AUTRES SECTEURS

Non réglementé

Ue - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

Le recours à plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'accompagner (souligner, ou au contraire alléger) la volumétrie.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Afin de maintenir l'unité d'ensemble, les toitures en pente doivent être obligatoirement masquées par un bandeau pour toutes les parties de bâtiment vues depuis l'espace public. Sauf « dispositif architectural » justifié par le parti architectural, tel que le marquage spatial d'une entrée par exemple, aucun élément ne doit déborder au dessus du bandeau. Dans le cas d'un « dispositif architectural » justifié, une toiture en pente visible peut être réalisée.

Les façades donnant sur les cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

11.2. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

11.3. CLOTURES

REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder de 2 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des contraintes techniques particulières et justifiées.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur-bahut,
- d'un grillage soudé de teinte sombre, doublé ou non de végétation,
- de haies vives d'essences diversifiées.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé, ...

11.4. EN SUS DANS LE SOUS SECTEUR Ue3 - f

Les façades donnant sur les voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

11.5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les dispositions suivantes s'appliquent dans le sous secteur Ue1-b de Château Rouge et de l'Aufresne, soumis par ailleurs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 et n°6.

FAÇADES

En raison de l'impact visuel sur la RD 923, les façades demeurant sur cette voie ne pourront être considérées comme secondaires et doivent comporter sur au moins un quart de leur surface, soit de véritables ouvertures soit un traitement de parois assimilables à des percements.

Les couleurs vives ne pourront être autorisées que sur de petites surfaces.

TOITURES (DANS LE RESPECT DES SERVITUDES AERONAUTIQUES)

La réception des eaux de toitures sera réalisée au moyen de chenaux non apparents. Les gouttières pendantes ne seront pas admises.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires et ne seront réalisées qu'en cas de nécessité, à savoir pour des raisons de sécurité et de protection.

Dans le cas de non-réalisation d'une clôture, une simple bordure délimitera la propriété par rapport aux emprises publiques. Les parties du terrain non clôturées longeant les voies recevront un aménagement paysager à dominante végétale.

Dans le cas de réalisation d'une clôture, les dispositions suivantes s'appliqueront :

- Sur rue : les clôtures végétales seront privilégiées. Cependant, en cas de nécessité, on pourra réaliser une clôture en barres verticales en acier laqué avec un muret de sous bassement de moins de 20 cm. Cette clôture sera doublée d'une haie vive d'essences diversifiées.
- Sur limites séparatives :
 - les clôtures peuvent être minérales ou végétales,
 - les clôtures maçonnées doivent être enduites.

11.6. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

Ue - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,

constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie :

- 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec un minimum obligatoire de 3 places. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité.

constructions destinées au commerce de gros et de demi gros :

- 1 place de stationnement pour 500 m² de surface de plancher,

constructions destinées au commerce de détail dans les conditions de l'article Ue-2 :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente,

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher,

restaurant :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface utile de salle de restaurant ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute construction nouvelle à destination industrielle, artisanale, de bureaux, commerciale, d'entrepôt, il est exigé à minima :

- 1 abri couvert pour 4 vélos pour les constructions < 300 m² SdP
- 1 abri couvert pour 10 vélos pour les constructions comprises entre 300 et 1 000 m² SdP

- 1 abri couvert pour 15 vélos pour les constructions excédant 1 000 m² SdP

Des adaptations pourront être admises pour des activités particulières (process d'activités nécessitant peu d'employés).

Ue - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés prévues pour l'accueil de la clientèle et le stationnement des employés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage).

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

13.2. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales. Ces dispositions s'appliquent également aux boisements et haies à préserver ainsi qu'aux merlons plantés figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment. De même, dans les projets d'ensemble et dans les projets importants, tout dispositif permettant de limiter les rejets sur les voies et espaces publics tels que chaussée réservoir, noue de collecte, réservoirs sous chaussée, ... entrent dans ce processus.

13.4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces plantés à réaliser et à préserver figurant aux documents graphiques du règlement doivent faire l'objet de plantations de haies à dominante arbustives et bocagères, ou de boisements denses selon les cas, constitués d'essences locales

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

Une fois réalisés, ces espaces doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 11 des Dispositions Générales en tant qu'éléments de paysages naturels.

13.5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Le long de la RD 723, dans certaines conditions, un talus paysager doit être aménagé. (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Une fois réalisés, ceux-ci doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 11 des Dispositions Générales en tant qu'éléments de paysages naturels.

Dans la bande d'espace paysager semi ouvert figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, les terrains doivent être aménagés sous forme de pelouse, de prairies naturelles et de surépaisseurs végétales sous forme de bosquets, bouquets d'arbres, petits boisements,....., suffisamment conséquentes pour constituer des habitats favorables au développement de la biodiversité. Des installations nécessaires au traitement des eaux usées et / ou pluviales (telles que lagunes, noues, bassin de rétention) sont également admises.

Ue - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTEUR Uh

CARACTERE DU SECTEUR Uh

Le secteur Uh correspond à l'urbanisation villageoise de la commune

C'est un secteur **déjà urbanisé** correspondant aux villages constitués où de nouvelles constructions sont possibles en comblement de "dents creuses". **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.**

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uh

Uh - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les nouvelles constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au commerce,
- les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Uh - ARTICLE 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- la réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, quelle que soit leur destination. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.

2.2. CONDITIONS RELATIVES A DES RISQUES OU DES NUISANCES

- les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Uh - ARTICLE 3**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1. DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ou par une voie de desserte ou un passage carrossable en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

3.3. VOIES NOUVELLES

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

Uh - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

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

4. 2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci-dessous).

Dans l'attente de la réalisation du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le pétitionnaire peut opter, à ses frais, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. La construction doit dans ce cas être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau collectif dans les zones d'assainissement collectif. *Pour rappel le raccordement au réseau collectif sera obligatoire lorsque celui-ci sera réalisé.*

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

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES**PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. ELECTRICITE

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

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

4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

Uh - ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

CAS PARTICULIER DE LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DANS L'ATTENTE DE LA REALISATION DU RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

Uh - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de 2 mètres en recul de l'alignement.

Toutefois, les garages et parties de construction destinées à cet usage doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.3 DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement (raccordement satisfaisant avec l'existant, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêté de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul.
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Uh - ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. REGLES GENERALES**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN) :

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise :

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres,
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite de fond de terrain sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

Une implantation en retrait des limites séparatives est également admise, avec un retrait minimal de 3 m, lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait comprise entre 3 et 6 mètres des limites séparatives, est inférieure à 3,20 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives qui jouxtent les zones A et N, en observant un retrait minimum de 6 mètres.

Les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Uh - ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

Uh - ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

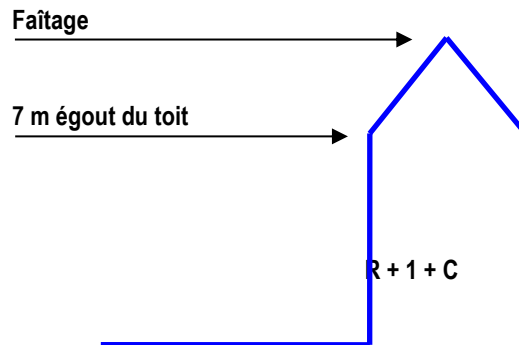
Uh - ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

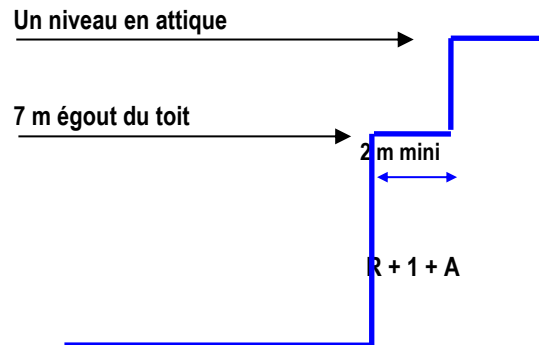
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Uh - ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

11.2 - ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit,

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

11.4. TOITURES

Les toitures sont généralement recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent sur des pentes de toiture appropriées.

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les toitures en tuile sont autorisées uniquement :

- pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment existant déjà couvert en tuile ;
- pour une nouvelle construction, en cas de présence de tuile dans le contexte immédiat de la construction et en tenant compte de la présence de bâtiments de caractère en ardoise dans l'environnement proche.

11.5. ANNEXES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les annexes détachées de la construction principale et d'une superficie supérieure à 6 m² pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

La tuile canal pourra être autorisée pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.6. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture.

Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.7. CLOTURES

Par sa position au premier plan, la clôture bordant la rue participe largement à la qualité du paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Un traitement soigné s'impose. Ainsi, la clôture doit présenter un aspect qualitatif qui se traduira par :

- une simplicité d'ensemble,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- le respect du contexte environnant

Des fiches conseils pour la réalisation des clôtures sont consultables sur le site internet de la Ville : www.ancenis-saint-gereon.fr rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers.

REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les paves vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides de couleur vive et tout type de dispositif non pérenne.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

La réalisation de murs pare vue est admise en limites séparatives dans le prolongement des constructions. Ces murs pare vue ne doivent pas excéder 4,00 m linéaire et une hauteur de 2,00 m. Ils doivent impérativement être enduits sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec la construction principale.

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul de la construction, doivent être constituées :

- soit par un mur bahut enduit de 1.20 mètre maximum, surmontée éventuellement d'une grille métallique, de lices métalliques ou en bois, de grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris) ou de panneaux à claire voie (lames ou lattes ajourées, tôle perforée admise). Dans tous les cas un écart minimal de 3 cm est exigé entre les éléments de clôtures à claire voie (lattes, lames, ...) et l'emploi de lames ou lattes biseautées est interdit. Les dispositifs occultant (lamelles, filets toile ou plastique, ...) à fixer sur les grillages, que ces derniers soient composés en panneaux rigides (treillis soudé) ou en maille souple, sont interdits.
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage porté par des poteaux bois ou de fer de faible section ; sont également admis les grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris),

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 1.60 mètre. A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

La réalisation d'un mur est admise, à l'alignement ou en en limite séparative, dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce cas une hauteur supérieure à 1.60 mètre est admise dans la limite de celle du mur existant.

Au-delà de la marge de recul de la construction, les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par une haie vive d'essences diversifiées, doublée d'un grillage éventuellement posé sur un mur bahut n'excédant pas 0,5 mètre,
- soit par des structures végétales tressées (osier, saules, ...).

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures sur les limites séparatives jouxtant la zone A ou le secteur N strict doivent être constituées par une haie vive d'essences locales diversifiées (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement), doublée éventuellement d'un grillage côté privatif en privilégiant le grillage à large maille notamment au sein des corridors écologiques identifiés au PADD.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CLOTURES JOUXTANT LES ZONES A ET N

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives qui jouxtent les zones A et N, doivent être constituées :

- par une haie vive d'essences diversifiées,
- par un grillage éventuellement posé sur un mur bahut d'une hauteur de 1.20 mètre maximum, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maxi de 1,80 mètre, doublé par une haie vive d'essences diversifiées.

11.8. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

Uh - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet .

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement, et un maximum de 3 places par logement.
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt de l'état, il est exigé 0.8 places par logement.

constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Uh - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti existant composant le village afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
 - de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement des eaux pluviales,
 - de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Ce traitement d'ensemble participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Dans tous les cas :

- lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.
- Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).
-
- pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

13.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

Uh - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTEUR U_L

CARACTERE DU SECTEUR U_L

Le secteur U_L correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs de toute nature (bâtiments, installations, aménagements, infrastructures, ...).

C'est un secteur **déjà urbanisé** destiné aux services publics ou d'intérêt collectif. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR U_L

U_L - ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci dessous.

U_L - ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles destinées à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les activités qui y sont liées, notamment les constructions liées et nécessaires à l'activité du lycée agricole ;
- les constructions à destination d'habitation pour les logements directement liés au fonctionnement et à l'utilisation des équipements logements de gardien, hébergements des sportifs lors des stages, etc ...)
- les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes,
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, autres que les logements de fonction visés au second alinéa ci-dessus, sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes autres que les logements visés au second alinéa ci-dessus. Les annexes projetées doivent être directement liées à une habitation existante dans l'unité foncière.
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les aires de jeux,
- les aires de stationnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter les nuisances éventuelles,
- les abris inhérents aux jardins familiaux d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,

les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

UL - ARTICLE 3**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1. ACCES**

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Toute création de nouvel accès direct sur la RD 923 est interdite.

3.2. VOIRIE

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

Toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

UL - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

4. 2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

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

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

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES**PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. ELECTRICITE

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

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

4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

UL - ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

UL - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Par rapport à l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en observant une marge de recul de 3 mètres minimum à partir de l'alignement.

6.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER NATIONAL

Sauf lorsque des principes d'aménagement spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A11.
- 30 mètres par rapport à l'alignement des bretelles de l'échangeur de l'Aufresne (A11).

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

6.4. DISPOSITIONS PROPRES AU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL

En dehors des secteurs situés en agglomération (voir cartographie en annexe 8), les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- pour les constructions à destination d'habitation : 100 mètres par rapport à l'axe des RD 723 et RD 923.
- pour les constructions à destination d'activités : 50 mètres par rapport à l'axe des RD 723 et RD 923.

6.5. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

6.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci.

6.7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement (raccordement satisfaisant avec l'existant, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), à la gestion de l'autoroute (péage, ...), la construction peut être implantée dans les marges de recul ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

6.8. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...), ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, des dispositions différentes peuvent être admises.

UL - ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'une ou des limites séparatives en respectant une ou des marges latérales au moins égale à 3 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de retrait.

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

UL - ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

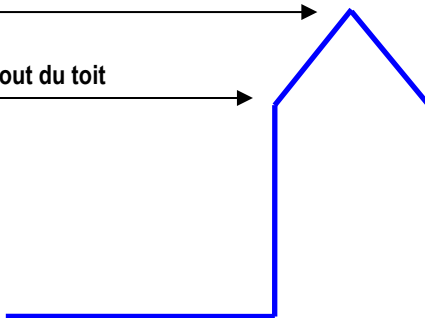
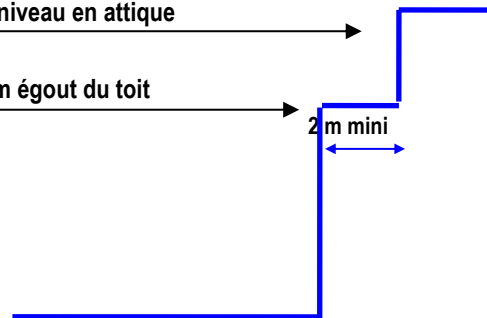
UL - ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

UL - ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes**Faîtage****12 m égout du toit****Cas de création d'une terrasse en toiture****Un niveau en attique****12 m égout du toit****2 m mini**

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

UL - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

11.2. BATIMENTS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Pour les bâtiments à destination d'équipements collectifs, les principes généraux ci-dessus se déclinent notamment par :

- le choix d'implantation pour limiter l'impact visuel du bâtiment ou, au contraire, selon la fonction et le caractère identitaire de l'édifice, mettre en scène le bâtiment,
- leur volumétrie et leur implantation au regard du site et du bâti existant qui participe la silhouette générale de la ville (points de vue lointains,
- la tonalité des matériaux en harmonie avec les tonalités locales. Les teintes vives pourront être interdites sur de grandes surfaces,
- le traitement des abords et des clôtures, et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Dans tous les cas :

- le recours à plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'accompagner (souligner, ou au contraire alléger) la volumétrie,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit,
- les couvertures en matériaux brillants de toute nature (à l'exception des panneaux solaires) sont interdites.

11.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture.

Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.4. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

UL - ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1. GENERALITES**

Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les voitures.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :

une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.

UL - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

13.2. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment. De même, dans les projets d'ensemble et dans les projets importants, tout dispositif permettant de limiter les rejets sur les voies et espaces publics tels que chaussée réservoir, noue de collecte, réservoirs sous chaussée, ... entrent dans ce processus.

UL - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTEUR Ur

CARACTERE DU SECTEUR Ur

Le secteur Ur correspond aux espaces identifiés de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres.

C'est un secteur **déjà urbanisé** à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.** La configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à un projet urbain de manière à optimiser ces espaces et à rechercher une cohérence d'ensemble. Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) et de renforcer les fonctions d'activités urbaines peu nuisantes : commerces, services, bureaux, équipements collectifs,

Le secteur Ur comprend deux sous-secteurs :

Ur1, dans lequel les hauteurs maximales autorisées et les exigences de stationnement couvert sont plus élevées en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation. Le sous-secteur Ur1 comprend un îlot spécifique délimité par l'avenue F.Robert et la rue du Général Hagron dans lequel des règles de stationnement particulières sont définies.

- Ur2, dans lequel
 - o Les commerces sont autorisés sous réserve de compatibilité avec l'OAP n°16,
 - o les hauteurs maximales autorisées sont encadrées avec une hauteur moyenne dans l'objectif de favoriser l'insertion fine avec les tissus urbains plus bas des secteurs Ua1 et Ub (principe d'émergences et de volumes plus bas)
 - o les règles d'implantation vis-à-vis des liaisons douces sont assouplies pour s'adapter aux différents contextes,
 - o une distance minimale des futures constructions est imposée avec les limites de zones.

Le sous-secteur Ur2 se situe au nord de la gare d'Ancenis et des voies ferrées sur le quartier dit « Moutel-Corderie-Pasteur ».

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ur

Ur - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,

- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

Dans le sous-secteur Ur1 du boulevard de Bad Brückenau, en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), les constructions nouvelles à destination commerciale sont interdites en rive Sud du boulevard de Bad Brückenau. Seules sont admises les extensions des constructions à destination commerciale existantes.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Ur - ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ur 1 sont admises à condition de s'intégrer dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) et notamment :

- les localisations préférentielles des linéaires commerciaux,
- les vocations d'îlot et densité moyenne minimales de logements affichées par îlots.

En application de l'article L.123-1-5, 10^{ème} du code de l'urbanisme, les autorisations de construction sont subordonnées à la démolition des bâtiments mentionnés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le sous-secteur Ur2, les activités commerciales sont autorisées sous réserve d'une compatibilité avec l'OAP n°16.

2.2. CONDITIONS RELATIVES A DES RISQUES OU DES NUISANCES

Outre le respect des conditions de l'article 2.1 ci-dessus, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

2.3. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Outre le respect des conditions de l'article 2.1 ci-dessus, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m² ;
- soit portant sur une unité foncière de 4 000 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé (28 avril 2014) ;

il doit être réalisé au minimum 30 % de logements aidés bénéficiant du concours de l'Etat.

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Ur - ARTICLE 3**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1. DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ou par une voie de desserte ou un passage carrossable en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Toute création de nouvel accès direct sur le boulevard de Bad Brückenau est interdite.

3.3. VOIES NOUVELLES

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Ur - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

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

4. 2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

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

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

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. ELECTRICITE

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

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

4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

Ur - ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Ur - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

En l'absence de dispositions spécifiques de composition urbaine aux orientations d'aménagement et de programmation, au moins 50 % de la façade principale sur rue des constructions projetées doivent s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée à partir de l'alignement.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci.

Pour le secteur Ur2, les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul.

6.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs par rapport aux voies et emprises publiques sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement (raccordement satisfaisant avec l'existant, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine ;
- Indépendamment de la hauteur de la construction, l'attique pourra être implanté soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions en bon état limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain a une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée au-delà de la bande d'implantation définie ci-dessus ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Des implantations différentes peuvent aussi être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un recul suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

6.6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

6.7. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

Ur - ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

7.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Pour le sous-secteur Ur2, une distance minimale de 5m doit être respectée vis-à-vis des fonds de terrain lorsque le terrain se situe à la lisière d'un autre secteur du PLU.

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions ;
- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit de balcons, des dispositions différentes sont permises dans le respect du Code Civil ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère
- lorsque les parcelles voisines, publiques ou privées, sont affectées à un usage exclusif de stationnement de véhicules, qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation du public, dès lors que ces espaces de stationnement jouxtent directement une voie ouverte à la circulation.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un retrait suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

7.5. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, excepté lorsque les parcelles voisines, publiques ou privées, sont affectées à un usage exclusif de stationnement de véhicules, qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation du public, dès lors que ces espaces de stationnement jouxtent directement une voie ouverte à la circulation.

Ur - ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

Ur - ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

Ur - ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

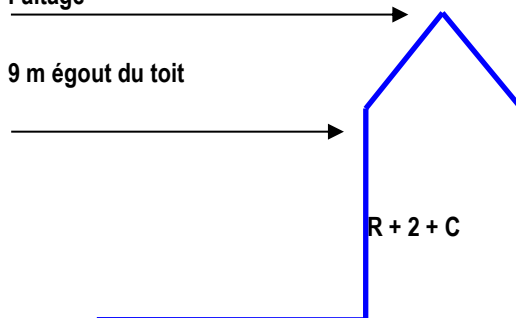
10.1. DANS LE SOUS SECTEUR Ur strict (A L'EXCLUSION DES SOUS SECTEURS Ur1 et Ur2)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes

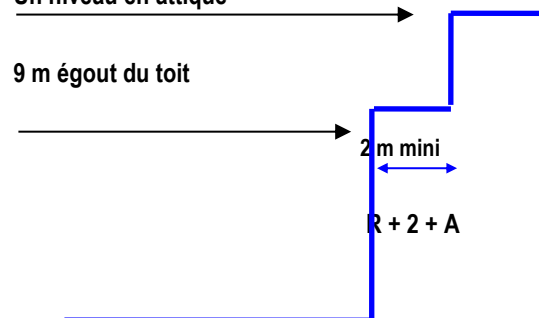
Faîtage

9 m égout du toit

**Cas de création d'une terrasse en toiture**

Un niveau en attique

9 m égout du toit



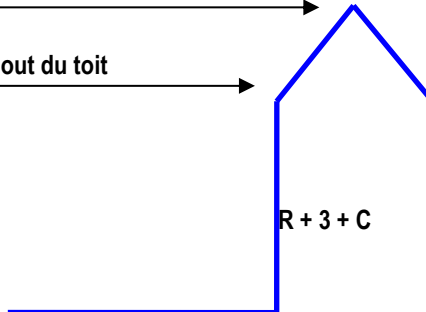
10.2. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ur1 (A L'EXCLUSION DES SOUS SECTEURS Ur strict et Ur 2)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes

Faîtage

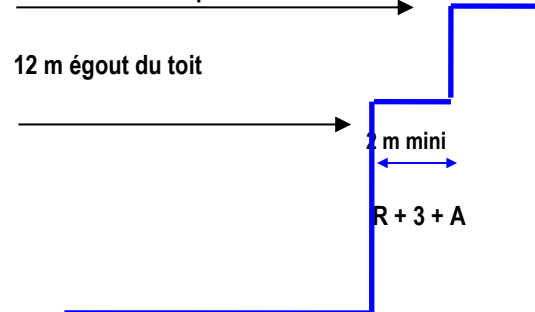
12 m égout du toit



Cas de création d'une terrasse en toiture

Un niveau en attique

12 m égout du toit



10.3 UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR UR2 (A L'EXCLUSION DES SOUS-SECTEURS UR STRICT ET UR1)

Les bâtiments doivent respecter une hauteur maximale de 20m et une hauteur moyenne maximale de 13m. Pour le cas illustré ci-dessous, cette dernière est calculée comme suit :

$$H_{moy} = (H1 \times S1 + H2 \times S2 + H3 \times S3 + H4 \times S4) / (S1 + S2 + S3 + S4)$$

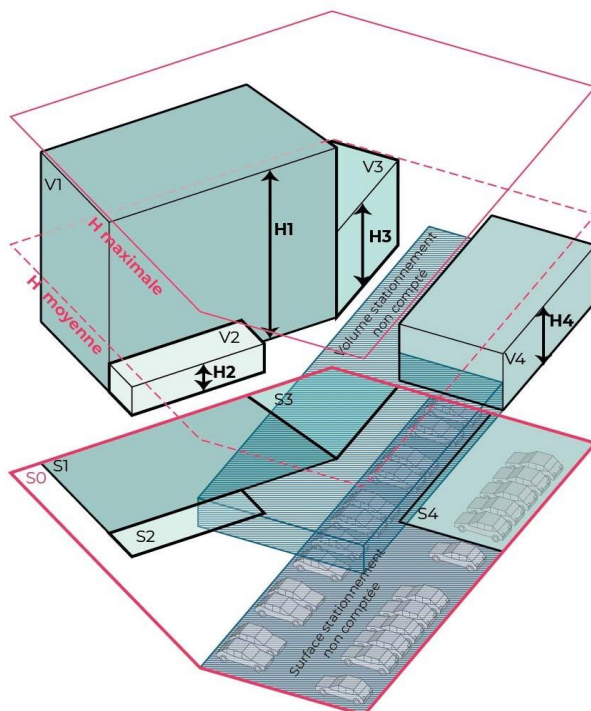
Avec :

- H_i la hauteur de chaque volume
- S_i l'empreinte de chaque volume

Pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment présentant un épannelage différent, on multiplie sa hauteur par son empreinte

La somme des résultats obtenus est ensuite divisée par l'empreinte au sol totale des bâtiments compris dans l'assiette de projet, donnant la hauteur moyenne du projet.

Pour ce calcul sont pris en compte les bâtiments projetés et les bâtiments existants conservés. Les socles majoritairement dédiés aux stationnements ne sont pas pris en compte dans le calcul. Les variations d'épannelage de petites dimensions (ex : terrasses individuelles, halls saillants) sont à associer au volume dans lequel elles s'inscrivent afin de ne pas complexifier le calcul.



Ur - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

11.2 - ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit,

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit,

Traditionnellement seuls les édifices annexes (bâtiments de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les logis, à fortiori les façades principales des habitations, sont recouverts d'un enduit plein. Le recours à des parements en pierres doit être justifié par la mise en valeur de l'intérêt du patrimoine bâti. Dans tous les cas les appareillages de pierres et les couleurs seront proches de ceux employés localement.

11.4. TOITURES

Les toitures sont généralement recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent sur des pentes de toiture appropriées.

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les toitures en tuile sont autorisées uniquement :

- pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment existant déjà couvert en tuile ;
- pour une nouvelle construction, en cas de présence de tuile dans le contexte immédiat de la construction et en tenant compte de la présence de bâtiments de caractère en ardoise dans l'environnement proche.

11.5. ANNEXES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les annexes détachées de la construction principale et d'une superficie supérieure à 6 m² pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

La tuile canal pourra être autorisée pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.6. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement. La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture.

Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Des traitements d'angle architectural soigné sont notamment imposés places de Gaulle et Francis Robert, sur le carrefour Tournebride.

11.8. CLOTURES

RÈGLES GÉNÉRALES

Les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les paves vives et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul éventuelle doivent être constituées par un mur bahut :

- soit en maçonnerie enduite,
- soit en maçonnerie en pierres apparentes,

avec un minimum de 1.20 mètre, surmonté éventuellement d'une grille, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maximum de 2 mètres. A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

Les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées:

- soit par un mur en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes,
- soit par une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage,

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

11.9. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

Ur - ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1. GENERALITES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet dans les conditions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES GENERALES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- **Dans les sous-secteurs Ur strict et Ur1 (à l'exclusion du sous-secteur Ur2)** 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement, et un maximum de 3 places par logement.
- **Dans le sous-secteur Ur2 (à l'exclusion des sous-secteur Ur strict et Ur)** 0.9 place de stationnement minimum par logement
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt de l'état, il est exigé 0.8 places par logement.
- Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - **dans le sous secteur Ur strict (à l'exclusion des sous secteur Ur1 et Ur2)** : au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
 - **dans les sous-secteurs Ur1 et Ur2 (à l'exclusion du sous-secteur Ur strict)** : au moins 70 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.

dans les sous-secteur Ur strict et Ur1 (à l'exclusion du sous-secteur Ur2) il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres,
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface utile de salle de restaurant ;

constructions à destination de bureaux et d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce alimentaire de plus de 50 m² de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher au sein du périmètre de l'OAP 16 « Moutel-Corderie »,

constructions destinées au commerce non alimentaire :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher;

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré

A l'exception des constructions à destination d'habitation, le nombre de places peut être réduit s'il est possible de mutualiser le stationnement entre plusieurs occupations. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins particuliers et justifiés de la construction ou de l'installation, et respecter les conditions normales d'utilisation.

Pour des programmes spécifiques (habitat participatif, habitat seniors...), le nombre de places peut être réduit s'il est possible de mutualiser le stationnement entre plusieurs occupations, en tenant également compte de la localisation et de l'offre de stationnement environnante. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins particuliers et justifiés de la construction ou de l'installation, et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.4. DANS L'ÎLOT F.ROBERT / HAGRON DU SOUS SECTEUR Ur1 (ZAC GRANDS CHAMPS - URIEN)

Au sein de l'îlot délimité par l'avenue Francis Robert, la rue du général Hagron et la place Gelineau, Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement, et un maximum de 3 places par logement.
- Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par logement

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres,
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface utile de salle de restaurant ;

constructions à destination de commerce, de bureaux et d'artisanat :

- aucune place jusqu'à 200 m² de surface de plancher
- au-delà de 200 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher comptée au-delà de 200 m² ;

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : aucune exigence.

12.5. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

constructions nouvelles de logements collectifs :

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m² par logement. Pour le stationnement des cycles motorisés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire, d'une superficie minima de 3,5 m², pour 10 logements.

constructions à destination de bureaux et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.

constructions destinées au commerce de plus de 50 m² de surface de vente :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 60 m² de surface de plancher.

Ur - ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****13.1. ASPECT QUALITATIF**

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales en annexe du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

13.2 - ÉLEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

13.4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PLANTATIONS A REALISER

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'aménagements, de plantations, de paysagement, ..., figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs :

- les bandes arborées à planter doivent être aménagées :
 - soit en bosquets comprenant au minimum 5 arbres de haute tige par bosquet,
 - soit sous forme de haies bocagères arborées ;
- les espaces parcs à planter doivent être aménagés sous forme de bouquets, chaque bouquet comprenant au minimum 5 arbres de haute tige ;
- les parcs existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement).

Ur - ARTICLE 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

SECTEUR Uz1

CARACTERE DU SECTEUR Uz1

Le secteur Uz1 correspond à l'urbanisation récente de la commune aménagée dans le cadre d'une opération publique d'aménagement d'ensemble. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Aéropôle a été créée à cet effet le 04 novembre 2005. C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces et d'industries. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

Le secteur Uz1 fait l'objet de dispositions spécifiques au regard du cinquième alinéa de l'article L.111-1-4 dans le cadre d'une étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ces principes figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

L'indice **b** rappelle la présence de constructions susceptibles de générer des nuisances importantes.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uz1

Uz1 - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci dessous.

Toute construction et installation est interdite dans la zone non aedificandi figurant aux orientations d'aménagement.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Uz1 - ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises sous conditions de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte, et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat y compris les activités de restauration,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à destination de commerce de gros et de demi gros,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime d'autorisation,
- les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur,
 - et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activité.
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- les aires de jeux,

- les aires de stationnement,
- les dépôts,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Uz1 - ARTICLE 3

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Est interdit, tout accès aux voies suivantes : RD 923 et A 11.

Toute création de nouvel accès direct sur la RD 923 est interdite.

3.2. VOIRIE

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

Toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les intersections de voirie doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids lourds et assurer les conditions d'accès des moyens de sécurité.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter les caractéristiques suivantes :

largeur minimale de chaussée : 6 mètres,

largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

Une emprise minimale de 6 mètres, et une chaussée adaptée en conséquence, pourront être admises pour des voies secondaires à circulation limitée.

Les voies nouvelles en impasses, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Uz1 - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

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

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

4.3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES**PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Pour l'aménagement des voies de circulation, aires de stationnement, de stockage et de manœuvre, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être exigé sur l'unité foncière afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

Uz1 - ARTICLE 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

Uz1- ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. REGLES GENERALES

A l'exception de la RD 923, pour laquelle les dispositions de l'article 6.4 ci-dessous s'appliquent, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de 4 mètres minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement

6.4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER NATIONAL

Les constructions nouvelles ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A11.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

6.5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

Sauf lorsque des principes d'aménagement spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 923.
- **pour les constructions à vocation d'activités** : 60 mètres par rapport à l'axe de la RD 923.
- **pour les installations telles que parking** : 45 mètres par rapport à l'axe de la RD 923.

De plus les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs et notamment la zone non aedificandi figurant le long de la RD 923.

6.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

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

6.7. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul. Néanmoins, par rapport aux routes départementales hors agglomération (voir cartographie annexe 8) les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée (distance de sécurité).

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Uz1- ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative dans la mesure où des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie sont prévues,
- soit en observant un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de retrait.

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Uz1 - ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

Uz1 - ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs, en particulier les zones non aedificandi figurant le long de la RD 923.

Uz1 - ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'au sommet du bâtiment, hors cheminées et ouvrages techniques indispensables aux activités ou aux infrastructures présentes dans le secteur tels que antennes, pylônes, pont roulant.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Uz1 - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

Le recours à plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'accompagner (souligner, ou au contraire alléger) la volumétrie. Les couleurs vives ne pourront être autorisées que sur de petites surfaces.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

11.2 FAÇADES

En raison de l'impact visuel sur la RD 923, les façades donnant sur cette voie ne pourront être considérés comme secondaires et comporteront sur au moins un quart de leur surface, soit de véritables ouvertures soit un traitement de parois assimilables à des percements.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les matériaux non destinés à rester apparents (à savoir parpaings classiques, briques creuses, béton non travaillé) devront être enduits.

11.3 TOITURES

Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve de finition auto-protégée ou rapportée soit de teinte grise ou gris anthracite,

Les plaques ondulées en fibro-ciment employées en couverture seront de teinte gris anthracite ou noir,

Les éléments métalliques en couverture devront être laqués,

La réception des eaux de toitures sera réalisée au moyen de chenaux non apparents. Les gouttières pendantes ne seront pas admises.

11.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture.

Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.5. CLOTURES**REGLES GENERALES**

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les clôtures ne sont pas obligatoires et ne seront réalisées qu'en cas de nécessité, à savoir pour des raisons de sécurité et de protection.

Dans tous les cas les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants.

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder de 2 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des contraintes techniques particulières et justifiées.

Dans le cas de non-réalisation d'une clôture, une simple bordure délimitera la propriété par rapport aux emprises publiques. Les parties du terrain non clôturées longeant les voies recevront un aménagement paysager à dominante végétale.

Dans le cas de réalisation d'une clôture, les dispositions suivantes s'appliqueront :

- Sur rue : les clôtures végétales seront privilégiées. Cependant, en cas de nécessité, on pourra réaliser une clôture en barres verticales en acier laqué avec un muret de sous bassement de moins de 20 cm. Cette clôture sera doublée d'une haie vive d'essences diversifiées.
- Sur limite séparatives :
 - Les clôtures peuvent être minérales ou végétales,
 - les clôtures maçonnées doivent être enduites,

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé, ...

11.6. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

Uz1 - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet .

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie :

- 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec un minimum obligatoire de 3 places. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité.

constructions destinées au commerce de gros et de demi gros :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher,

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher.

restaurant :

- 1 place de stationnement pour 10 m² de surface utile de salle de restaurant.

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute construction nouvelle à destination industrielle, artisanale, de bureaux, commerciale, d'entrepôt, il est exigé à minima :

- 1 abri couvert pour 4 vélos pour les constructions < 300 m² SdP
- 1 abri couvert pour 10 vélos pour les constructions comprises entre 300 et 1 000 m² SdP
- 1 abri couvert pour 15 vélos pour les constructions excédant 1 000 m² SdP

Des adaptations pourront être admises pour des activités particulières (process d'activités nécessitant peu d'employés).

Uz1 - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement et annexe spécifique au secteur de Château Rouge - Aéroport jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés prévues pour l'accueil de la clientèle et le stationnement des employés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage).

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

Dans les espaces compris entre le droit de la façade ou portion de façade la plus avancée et la RD 923, seuls sont admis des espaces verts ou des aires de stationnement dans les conditions de l'article 6 :

- les dépôts de toute nature, les aires de stockage sont interdits,
- dans le cas d'aménagement d'aire de stationnement : des haies vives seront plantées au plus près des places, ainsi que des arbres hautes tiges à raison d'un arbre tous les trois emplacements.

13.2. ASPECT QUANTITATIF

10 % minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Ces espaces verts doivent être réalisés en pleine terre. Afin de constituer un, ou plusieurs, boisements, ils doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison, au minimum, d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts aménagés. En outre ces espaces verts devront être situés prioritairement sur les espaces visibles depuis l'espace public.

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

Des dispositions différentes peuvent être admises, selon la nature du projet, pour les constructions existantes lorsque l'unité foncière est déjà imperméabilisée à plus de 80 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement collectif et aux équipements techniques liés à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique).

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment. De même, dans les projets d'ensemble et dans les projets importants, tout dispositif permettant de limiter les rejets sur les voies et espaces publics tels que chaussée réservoir, noue de collecte, réservoirs sous chaussée, ... entrent dans ce processus.

13.4. ESPACE BOISE

Pour les espaces boisés classés, les dispositions de l'article 13 des Dispositions Générales s'appliquent.

13.5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Dans la bande d'espace paysager ouvert figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, les terrains doivent être aménagés sous forme de pelouse ou de prairies naturelles. Des voies d'accès d'emprise limitée ainsi que des installations nécessaires au traitement des eaux pluviales (telles que regard, bassin de rétention) sont néanmoins admises.

Dans la zone non aedificandi figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, toute construction et installation est interdite. Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations spécifique au secteur de Château Rouge - Aéroport jointe au présent règlement).

Les merlons plantés, les bassins tampons paysagers et les zones tampons paysagers figurant aux orientations d'aménagement et de programmation doivent faire l'objet de plantations de haies à dominante arbustives et bocagères, ou de boisements denses selon les cas, constitués d'essences locales diversifiées (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Une fois réalisés, ces espaces doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 11 des Dispositions Générales en tant qu'éléments de paysages naturels.

Dans tous les cas le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Uz1 - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTEUR Uz2

CARACTERE DU SECTEUR Uz2

Le secteur Uz2 correspond à l'urbanisation récente de la commune aménagée dans le cadre d'une opération publique d'aménagement d'ensemble. Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Aubinière et de la Savinière ont été créées à cet effet respectivement le 13 octobre 2000 et le 14 mars 2004. C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques principalement de bureaux, d'artisanats et d'industries. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

Le secteur Uz2 fait l'objet de dispositions spécifiques au regard du cinquième alinéa de l'article L.111-1-4 dans le cadre d'une étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (urbanisation conçue à l'origine hors espaces urbanisés le long de l'autoroute A11 et de la RD 923 classée à grande circulation). Ces principes figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les sous-secteurs Uz2 Aub (Aubinière) et Uz2 (Sav) Savinière distinguent les 2 opérations de ZAC pour lesquelles les superficies hors œuvre nette maximales se distinguent.

L'indice **b** rappelle la présence de constructions susceptibles de générer des nuisances importantes.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uz2

Uz2 - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Dans la zone non aedificandi limitée aux infrastructures présentant un revêtement au sol perméable, figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, sont interdites : toutes constructions nouvelles, les aires d'entrepôts telles que dépôt de stockage, aires d'exposition commerciale, dépôt de véhicules.

Dans la zone non aedificandi limitée aux infrastructures et aux installations légères, figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, sont interdites : toutes constructions nouvelles.

Les changements de destination des bâtiments implantés dans la marge de recul figurant aux documents graphiques du règlement sont interdits.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Uz2 - ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises sous conditions de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte, et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat y compris les activités de restauration,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à destination de commerce de gros et de demi gros,

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime d'autorisation,
- les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur,
 - et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activité.
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les dépôts,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Uz2 - ARTICLE 3

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Est interdit, tout accès aux voies suivantes : A 11.

Toute création de nouvel accès direct sur la RD 923 est interdite.

Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RD 923.

3.2. VOIRIE

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

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

Une emprise minimale de 6 mètres, et une chaussée adaptée en conséquence, pourront être admises pour des voies secondaires à circulation limitée.

Les voies nouvelles en impasses, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Uz2 - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Sous réserve d'une étude technico-économique justifiant une disproportion manifeste entre le coût de raccordement au réseau public et celui d'une installation autonome, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles et normes en vigueur pourra être admis.

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

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

L'évacuation directe des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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

4.3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Uz2 - ARTICLE 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

Uz2- ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. REGLES GENERALES

A l'exception de l'A11 et de la RD 923, pour lesquelles les dispositions des articles 6.4 et 6.5 ci-dessous s'appliquent, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de 4 mètres minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

6.4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER NATIONAL (A11)

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 100 mètres par rapport à l'axe de l'A11.
- **pour les constructions à vocation d'activités** : 60 mètres par rapport à l'axe de l'A11.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

6.5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA RD 923

En dehors des secteurs situés en agglomération (voir cartographie en annexe 8), les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- **pour les constructions à destination d'habitation, admises à l'article 2** : 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 923 dont le tracé est figuré aux documents graphiques du règlement,
- **pour les constructions à vocation d'activités économiques** : 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 923 dont le tracé est figuré aux documents graphiques du règlement ; la marge de recul de 35 m est également reportée aux orientations d'aménagement et de programmation.

Sauf lorsque des principes d'aménagement spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (bassin tampon paysager), aucune installation n'est admise dans la bande de recul minimal des constructions définie par rapport à la RD 923.

Dans tous les cas :

- les voiries nouvelles et les aires de stationnement doivent être implantées en observant un recul d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 923. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconfigurations destinées à améliorer la sécurité routière de la voirie existante.
- les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.
- des extensions mesurées sont néanmoins admises pour la station-service existante à condition de ne pas réduire le recul existant.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs, et notamment la zone non aedificandi figurant le long de la RD 923.

6.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

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

6.7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs. Notamment :

- les façades principales seront implantées obligatoirement selon les lignes d'accroche figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. La façade pourra présenter des creux selon le projet architectural, la façade devant s'implanter à minima pour 60 % des parois sur les lignes d'arête définies ci-dessus ;
- aucune construction n'est admise dans la zone non aedificandi.

6.8. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul. Néanmoins, par rapport aux routes

départementales hors agglomération (voir cartographie annexe 8) les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée (distance de sécurité).

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Uz2- ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

7.2. REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative dans la mesure où des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie sont prévues,
- soit en observant par rapport aux limites séparatives un retrait minimum au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Uz2 - ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Uz2 - ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs, en particulier les zones non aedificandi.

Uz2 - ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'au sommet du bâtiment, hors cheminées et ouvrages techniques indispensables aux activités ou aux infrastructures présentes dans le secteur tels que antennes, pylônes, pont roulant.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Uz2 - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

11.2 FAÇADES ET TOITURES

Les façades pourront comprendre un ou plusieurs éléments architecturaux de couleur et teinte différentes ou de matériaux différents de la façade (bois, briques, blocs préfabriqués teintés dans la masse, enduit, verre, aluminium, métal poli, ...)

Les toitures seront traitées sous forme de toitures terrasses. Une acrotère de forme arrondie est admise dans la continuité de la façade.

Aucun élément non technique nécessaire au fonctionnement de l'activité ne pourra être implanté en surélévation de l'acrotère.

11.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admise dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture.

Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Un traitement d'angle architectural soigné est imposé à l'angle de la façade des deux lignes d'accroches des constructions imposés parallèlement à la RD 923 et à l'A11.

11.5. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

Uz2 - ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1. GENERALITES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

constructions destinées au commerce de gros et de demi gros :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher,

constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie :

- 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec un minimum obligatoire de 3 places. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité.

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher.

restaurant :

- 1 place de stationnement pour 10 m² de surface utile de salle de restaurant.

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute construction nouvelle à destination industrielle, artisanale, de bureaux, commerciale, d'entrepôt, il est exigé à minima :

- 1 abri couvert pour 4 vélos pour les constructions < 300 m² SdP
- 1 abri couvert pour 10 vélos pour les constructions comprises entre 300 et 1 000 m² SdP
- 1 abri couvert pour 15 vélos pour les constructions excédant 1 000 m² SdP

Des adaptations pourront être admises pour des activités particulières (process d'activités nécessitant peu d'employés).

Uz2 - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations spécifique commune aux secteurs d'activités de Château Rouge, de l'Aéropôle, de la Savinière et de l'Aubinière, jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés prévues pour l'accueil de la clientèle et le stationnement des employés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage).

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.

- **DANS LE CAS OÙ LE PROJET S'INSCRIT DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE OAP OÙ LA COMPENSATION POURRAIT PRENDRE PLACE SUR UNE AUTRE ESPACE ET CONTRIBUERAIT À LA QUALIFICATION PAYSAGÈRE D'AUTRES INTERVENTIONS (AMÉNAGEMENT D'ESPACES PUBLICS, AUTRES PROJETS).** Le long de la RD 923, des alignements d'arbres de hautes tiges seront plantés sur une largeur minimale de 10 mètres à partir de l'emprise publique, et au minimum à 7 mètres du bord de la chaussée, sauf principes spécifiques définis aux orientations d'aménagement et de programmation.

13.2. ASPECT QUANTITATIF

10 % minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Ces espaces verts doivent être réalisés en pleine terre. Afin de constituer un, ou plusieurs, boisements, ils doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison, au minimum, d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts aménagés. En outre ces espaces verts devront être situés prioritairement sur les espaces visibles depuis l'espace public.

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

Des dispositions différentes peuvent être admises, selon la nature du projet, pour les constructions existantes lorsque l'unité foncière est déjà imperméabilisée à plus de 80 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement collectif et aux équipements techniques liés à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique).

13.3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales. Ces dispositions s'appliquent également aux boisements et haies à préserver ainsi qu'aux merlons plantés figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

13.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment. De même, dans les projets d'ensemble et dans les projets importants, tout dispositif permettant de limiter les rejets sur les voies et espaces publics tels que chaussée réservoir, noue de collecte, réservoirs sous chaussée, ... entrent dans ce processus.

13.5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Dans la bande d'espace paysager ouvert figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, les terrains doivent être aménagés sous forme de pelouse ou de prairies naturelles. Des installations nécessaires au traitement des eaux pluviales (telles que regard, bassin de rétention) sont néanmoins admises.

Les écrans végétaux seront de différents types en fonction de leur localisation. Ils seront en majorité constitués d'essences bocagères pour une meilleure intégration dans le paysage existant.

Dans la zones non aedificandi figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, toute construction est interdite. Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences bocagères de la région. L'utilisation de variétés persistantes complètera les variétés caduques pour créer des écrans plus opaques. Les végétaux persistants seront de type arbustif (cf. Annexe Plantations spécifique commune aux secteurs d'activités de Château Rouge, de l'Aéropôle, de la Savinière et de l'Aubinière, jointe au présent règlement).. Les variétés de thuya, cupressus et de chamaecyparis sont proscrites.

Dans la zone tampon paysager figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, toute occupation ou utilisation du sol, à l'exception des paysagements et des ouvrages techniques d'infrastructures tels que bassins d'orage, est interdite. Pour

les plantations, il conviendra de privilégier des essences bocagères locales. L'utilisation de variétés persistantes complètera les variétés caduques pour créer des écrans plus opaques. Les végétaux persistants seront de type arbustif (cf. Annexe Plantations spécifique commune aux secteurs d'activités de Château Rouge, de l'Aéropôle, de la Savinière et de l'Aubinière, jointe au présent règlement). Les variétés de thuya, cupressus et de chamaecyparis sont proscrites. Une fois réalisés, ces espaces doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 11 des Dispositions Générales en tant qu'éléments de paysages naturels.

Un principe de clôture doublée d'un accompagnement paysager figure aux orientations d'aménagement et de programmation. Sur l'ensemble du linéaire concerné, l'emprise de l'accompagnement paysager couvrira, au minimum, une emprise de 3,00 mètres. Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences bocagères locales. L'utilisation de variétés persistantes complètera les variétés caduques pour créer des écrans plus opaques. Les végétaux persistants seront de type arbustif (cf. Annexe "Plantations" spécifique commune aux secteurs d'activités de Château Rouge, de l'Aéropôle, de la Savinière et de l'Aubinière, jointe au présent règlement). Les variétés de thuya, cupressus et de chamaecyparis sont proscrites. Une fois réalisés, ces espaces doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 11 des Dispositions Générales en tant qu'éléments de paysages naturels.

Uz2 - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La SHON maximale est définie par le dossier de ZAC

Dans le sous-secteur Uz2 de l'Aubinière (Uz2-b Aub) : la SHON maximale est limitée à 110 000 m²

Dans le sous-secteur Uz2 de la Savinière (Uz2-b Sav): la SHON maximale est limitée à 250 000 m²

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

SECTEUR 1AUe-b

CARACTERE DU SECTEUR 1AUe-b

Le secteur 1AUe-b correspond aux secteurs à caractère naturel, non ou très peu bâtis, peu ou non équipés et difficilement accessibles (au moment de l'élaboration du PLU). La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Le préfixe 1 précise le phasage indicatif d'urbanisation dans le temps (court-moyen termes).

La vocation du secteur 1AUe-b est de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'indice **b** rappelle la présence de constructions susceptibles de générer des nuisances importantes.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe-b

1AUe-b - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

1AUe-b - ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises sous conditions de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat y compris les activités de restauration,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à destination de commerce de gros et de demi gros,
- les constructions commerciales de détail en complément d'une activité autorisée et installée sur l'unité foncière dans la limite de 10 % de la surface de plancher de l'activité,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou enregistrement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention.

Dans les zones exposées à des effets indirects, les constructions sont admises à condition de réduire la vulnérabilité des projets, notamment concernant les ouvertures vitrées.

- Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur,
 - que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 50 m²,
 - et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activité.

- les aires de jeux,
-
- les aires de stationnement,
- les dépôts,
- les dépôts de véhicules liés à une activité de garage autorisée et installée sur l'unité foncière,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2.2 ci-dessus sont admises dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destinations d'équipements collectifs ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3)

En application de l'article L.123-1-5, 10^{ème} du code de l'urbanisme, les autorisations de construction sont subordonnées à la démolition des bâtiments mentionnés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1AUe-b - ARTICLE 3

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Est interdit, tout accès aux voies suivantes : RD 723.

Toute création de nouvel accès direct sur la RD 723 est interdite.

3.2. VOIRIE

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

Toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les intersections de voirie doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids lourds et assurer les conditions d'accès des moyens de sécurité.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 9 mètres.

Une emprise minimale de 6 mètres, et une chaussée adaptée en conséquence, pourront être admises pour des voies secondaires à circulation limitée.

Les voies nouvelles en impasses, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AUe-b - ARTICLE 4

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

4. 2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

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

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

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Pour l'aménagement des voies de circulation, aires de stationnement, de stockage et de manœuvre, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être exigé sur l'unité foncière afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. ELECTRICITE

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

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

4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de

construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier professionnel.

1AUe-b - ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

1AUe-b - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

A l'exception de la RD 723, pour laquelle les dispositions de l'article 6.3 ci-dessous s'appliquent, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de 4 mètres minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs (RD 723). L'espace paysager semi ouvert défini aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit couvrir une emprise minimum de 20 m, mesurée par rapport à l'axe de la RD 723.

Sauf lorsque des principes d'aménagement spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, **en dehors des secteurs situés en agglomération** (voir cartographie en annexe 8), les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 723.
- **pour les constructions à vocation d'activités** : 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 723.

6.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

6.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES ET AUX COURS D'EAU

Par rapport aux liaisons douces, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), à la gestion de l'autoroute (péage, ...) ; la construction peut alors être implantée dans les marges de recul. Néanmoins, par rapport aux routes départementales hors agglomération (voir cartographie annexe 8) les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée (distance de sécurité).

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

1AUe-b - ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative dans la mesure où des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie sont prévues,
- soit en observant un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), à l'exploitation du réseau ferré, la construction peut être implantée dans les marges de retrait.

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

1AUe-b - ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

1AUe-b - ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AUe-b - ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

1AUe-b - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

Le recours à plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'accompagner (souligner, ou au contraire alléger) la volumétrie.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Afin de maintenir l'unité d'ensemble, les toitures en pente doivent être obligatoirement masquées par un bandeau pour toutes les parties de bâtiment vues depuis l'espace public. Sauf « dispositif architectural » justifié par le parti architectural, tel que le marquage spatial d'une entrée par exemple, aucun élément ne doit déborder au-dessus du bandeau. Dans le cas d'un « dispositif architectural » justifié, une toiture en pente visible peut être réalisée.

Les façades donnant sur les cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

11.2. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés. Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.3. CLOTURES**REGLES GENERALES**

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder de 2 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des contraintes techniques particulières et justifiées.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur-bahut,
- d'un grillage soudé de teinte sombre, doublé ou non de végétation,
- de haies vives d'essences diversifiées.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé, ...

11.4. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

1AUe-b - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,

constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie :

- 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec un minimum obligatoire de 3 places. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité.

constructions destinées au commerce de gros et de demi gros :

- 1 place de stationnement pour 500 m² de surface de plancher,

constructions destinées au commerce de détail dans les conditions de l'article 2 du secteur 1AUe-b :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente,

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher,

restaurant :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface utile de salle de restaurant ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute construction nouvelle à destination industrielle, artisanale, de bureaux, commerciale, d'entrepôt, il est exigé à minima :

- 1 abri couvert pour 4 vélos pour les constructions < 300 m² SdP
- 1 abri couvert pour 10 vélos pour les constructions comprises entre 300 et 1 000 m² SdP
- 1 abri couvert pour 15 vélos pour les constructions excédant 1 000 m² SdP

Des adaptations pourront être admises pour des activités particulières (process d'activités nécessitant peu d'employés).

1AUe-b - ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****13.1. ASPECT QUALITATIF**

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés prévues pour l'accueil de la clientèle et le stationnement des employés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage).

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

13.2. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales. Ces dispositions s'appliquent également aux boisements et haies à préserver ainsi qu'aux merlons plantés figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet (y compris des mesures d'évitement et de réduction qui lui sont associées ⁽¹⁾) ne peut être envisagée sans atteinte (totale ou partielle) à un élément de paysage naturel protégé au titre de l'article L123-1-5, 7°, des mesures compensatoires doivent être définies et mises en œuvre par le maître d'ouvrage. Ces mesures font partie intégrante de la demande d'autorisation.

Les haies et alignements d'arbres détruits doivent être compensés sous forme de plantations ou d'aménagements nouveaux à raison, à minima :

- soit d'un linéaire de haie planté deux fois plus élevé que le linéaire arraché,
- soit d'un espace végétalisé participant à la valorisation de la biodiversité équivalent à 4 m² pour 1 mètre arraché.

Les plantations devront être adaptées au terrain et certifiées "arbres et arbustes d'origine locale" selon la liste d'essences annexées (cf Annexe Plantations jointe au présent règlement).

Ces mesures compensatoires doivent être localisées, en priorité, sur le secteur 1AUe-b et le sous-secteur Ue-b de l'Hermitage sur l'ensemble de l'espace paysager semi ouvert défini aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les compensations éventuellement restantes devront être localisées en priorité sur le territoire communal, sous réserve que leur mise en œuvre ne compromette pas l'activité agricole.

⁽¹⁾ **Rappels sur la mise en œuvre de la doctrine "Eviter, Réduire, Compenser"** (source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, mars 2012).

Avant définition de mesures compensatoires, il devra préalablement être démontré, dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, qu'il n'existe aucune alternative acceptable à la destruction des haies existantes, après application de la doctrine "Eviter, Réduire, Compenser".

Cette démonstration doit permettre au maître d'ouvrage :

- de justifier des raisons (techniques, réglementaires, ...) pour lesquelles, eu égard aux impacts sur l'environnement et au regard des solutions alternatives qu'il a étudiées, le projet a été retenu,
- de choisir la localisation du projet permettant de ne pas porter atteinte aux enjeux environnementaux majeurs,
- de retenir les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable,
- d'analyser et mesurer les impacts du projet, y compris les impacts cumulés avec les autres projets connus, par rapport à un état des lieux écologique,
- d'assurer la cohérence et la complémentarité des mesures environnementales prises au titre de différentes procédures,
- et, lorsque la mise en œuvre du projet et des mesures d'évitement et de réduction ne peuvent suffisamment limiter les impacts sur l'environnement, de définir des mesures compensatoires pertinentes et suffisantes.

Les mesures compensatoires doivent être conçues de manière à produire des impacts qui présentent un caractère pérenne et sont mises en œuvre en priorité à proximité fonctionnelle du site impacté. Elles doivent permettre de maintenir voire le cas échéant d'améliorer la qualité environnementale des milieux naturels concernés à l'échelle territoriale pertinente.

Le programme de compensation doit nécessairement comprendre des mesures écologiques, telles que des actions de remise en état ou d'amélioration des habitats ou des actions de renforcement des populations de certaines espèces, et toute autre action opportune. Dans tous les cas, les mesures compensatoires doivent être additionnelles aux actions publiques existantes ou prévues en matière de protection de l'environnement (plan de protection d'espèces, instauration d'un espace protégé, programme de mesure de la directive cadre sur l'eau, trame verte et bleue, ...). Elles peuvent conforter ces actions publiques (en se situant par exemple sur le même bassin versant ou sur un site Natura 2000), mais ne pas s'y substituer. L'accélération de la mise en œuvre d'une politique publique de préservation ou de restauration, relative aux enjeux impactés par le projet, peut être retenue au cas par cas comme mesure compensatoire sur la base d'un programme précis (contenu et calendrier) permettant de justifier de son additionnalité avec l'action publique. Ces mesures constituent des engagements du maître d'ouvrage, qui en finance la mise en place et la gestion sur la durée.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment. De même, dans les projets d'ensemble et dans les projets importants, tout dispositif permettant de limiter les rejets sur les voies et espaces publics tels que chaussée réservoir, noue de collecte, réservoirs sous chaussée, ... entrent dans ce processus.

13.4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Le long de la RD 723, dans certaines conditions, un talus paysager doit être aménagé. Une fois réalisé, celui-ci doit être préservé dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Il est soumis aux dispositions de l'article 11 des Dispositions Générales en tant qu'éléments de paysages naturels.

Dans la bande d'espace paysager semi ouvert figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, les terrains doivent être aménagés sous forme de pelouse, de prairies naturelles et de surépaisseurs végétales sous forme de bosquets, bouquets d'arbres, petits boisements, ..., suffisamment conséquentes pour constituer des habitats favorables au développement de la biodiversité. Des installations nécessaires au traitement des eaux usées et / ou pluviales (telles que lagunes, noues, bassin de rétention) sont également admises.

1AUe-b - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU correspond aux secteurs à caractère naturel, non ou très peu bâtis, destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

C'est un secteur peu ou non équipé et difficilement accessible (au moment de l'élaboration du PLU). L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la réflexion, pour le moment insuffisamment aboutie pour prévoir l'organisation précise de ces secteurs, ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

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

Le préfixe 2 (long terme) précise le phasage indicatif d'urbanisation dans le temps. Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite de la modification ou de la révision du PLU, procédures destinées notamment à préciser les conditions et les vocations de cette urbanisation.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

2AU - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous sont interdites.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

2AU - ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
 - que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur,
 - d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.
- la réfection, l'aménagement, l'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes à condition que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur. L'extension est limitée à 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir ; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

2AU - ARTICLE 3**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

2AU - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

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

4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

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

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

4.3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES**PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

2AU - ARTICLE 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité .

2AU - ARTICLE 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

2AU - ARTICLE 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

2AU - ARTICLE 8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

2AU - ARTICLE 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AU - ARTICLE 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AU - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

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

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

2AU - ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

2AU - ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales. Ces dispositions s'appliquent également aux boisements et haies à préserver ainsi qu'aux merlons plantés figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans la bande d'espace paysager ouvert figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, les terrains doivent être aménagés sous forme de pelouse ou de prairies naturelles. Des installations nécessaires au traitement des eaux pluviales (telles que regard, bassin de rétention) sont admises.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.

- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

**2AU - ARTICLE 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

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

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

A - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

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

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

à l'exception des cas prévus à l'article 14 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Sont également interdites :

- les installations produisant de l'électricité à partir de panneaux solaires disposés au sol et qui ne sont pas dédiés à l'alimentation d'une habitation ou d'un bâtiment agricole existant dans l'unité foncière,
- les installations de méthanisation non liés à une exploitation agricole existante sur l'unité foncière.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

A - ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont admises dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions nouvelles à destination d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone A,
 - qu'elles soient motivées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille,
 - qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ; en cas d'impossibilité qu'elles soient localisées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation,
 - qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).

- la réfection, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment agricole aisément réutilisable dans le cadre d'un changement de destination en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
 - le projet doit être motivé par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille,
 - le bâtiment doit être localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation,
 - qu'il soit aménagé qu'un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).
- les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages,
- les constructions de faible emprise et les installations techniques directement liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient liées à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage, ...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ; des plantations pourront être exigées à cet effet afin de les dissimuler dans le paysage,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ou qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2.2. CONDITIONS RELATIVES A DES NUISANCES OU A DES RISQUES

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

A - ARTICLE 3

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. DESSERTE

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

3.2. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Toute création de nouvel accès direct est interdit sur les RD 723 et 923

Est interdit, tout accès aux voies suivantes : A 11

3.3. VOIES NOUVELLES

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

A - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

4. 2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci-dessous).

En l'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur.

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

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES**PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

A - ARTICLE 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité .

A - ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS PROPRES AUX RESEAUX NATIONAL ET COMMUNAL (A L'EXCLUSION DU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL)

Les constructions doivent être implantées en observant un recul, mesuré horizontalement de tout point des constructions, d'au moins :

- 100 mètres, par rapport à l'axe de l'autoroute A11,
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES AU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- **par rapport à l'axe des RD 723 et RD 923 :**
 - pour les constructions à usage d'habitation : 100 mètres par rapport à l'axe des voies.
 - pour les constructions à vocation d'activités : 50 mètres par rapport à l'axe des voies.
- **par rapport à l'axe de la RD 14 :** 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis aux articles 6.2 et 6.3 ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

6.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes sont autorisées :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie) à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul. Néanmoins, par rapport aux routes départementales hors agglomération (voir cartographie annexe 8) les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée (distance de sécurité).

A - ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'une ou des limites séparatives en respectant une ou des marges latérales au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées en limites séparatives, ou en observant un retrait.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être implantées en retrait des limites séparatives communes aux zones urbaine, à urbaniser, au secteur Nh et au secteur Np, avec un minimum de 10 mètres.

Les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

A - ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

A - ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

A - ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur plus élevée est admise pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

A - ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel, par :

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

11.2. BATIMENTS AGRICOLES

Pour les bâtiments agricoles, les principes généraux ci-dessus se déclinent notamment par :

- le choix d'implantation pour limiter l'impact visuel du bâtiment,
- leur volumétrie et leur implantation au regard du bâti existant composant le corps de ferme et qui participe à la préservation du cadre bâti traditionnel,
- la tonalité des matériaux en harmonie avec les tonalités locales. Les teintes vives pourront être interdites sur de grandes surfaces,
- le traitement des abords et des clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Dans tous les cas :

- le recours à des coloris plutôt sombres est exigé pour les bâtiments présentant un volume important,
- les couvertures en matériaux brillants de toute nature (à l'exception des panneaux solaires) sont interdites.

11.3. HABITATIONS ET ANNEXES

11.3.1 FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit,

Traditionnellement seuls les édifices annexes (bâtiments de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les logis, à fortiori les façades principales des habitations, sont recouverts d'un enduit plein. Le recours à des parements en pierres doit être justifié par la mise en valeur de l'intérêt du patrimoine bâti. Dans tous les cas les appareillages de pierres et les couleurs seront proches de ceux employés localement.

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

11.3.2. TOITURES

Les toitures sont généralement recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent sur des pentes de toiture appropriées.

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

11.3.3. ANNEXES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les annexes détachées de la construction principale et d'une superficie supérieure à 6 m² pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

La tuile canal pourra être autorisée pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.4 - ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

11.5. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement. La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture.

Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.6. CLOTURES

Les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité en privilégiant le grillage à large maille notamment au sein des corridors écologiques identifiés au PADD, les poteaux en bois ou les piquets métal de faible section, des lices en bois, ... agrémentées ou non de haies vives d'essences diversifiées. Elles doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants.

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Le revêtement doit être de même nature sur les deux faces.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors zones urbanisées s'appliquent pour le traitement des clôtures ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

A - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.2. REGLES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces dispositions s'appliquent également aux projets d'accueil agro touristique (accueil à la ferme, découverte pédagogique, ...).

A - ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****13.1. ASPECT QUALITATIF**

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti existant composant le corps de ferme afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement des eaux pluviales,
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Dans tous les cas :

- des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage),
- les aires de stationnement des véhicules motorisés prévus pour l'accueil du public (accueil à la ferme, découverte pédagogique, ...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.
- lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.
- pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).
- Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet. La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.

DANS LE CAS OÙ LE PROJET S'INSCRIT DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE OAP OÙ LA COMPENSATION POURRAIT PRENDRE PLACE SUR UNE AUTRE ESPACE ET CONTRIBUERAIT À LA QUALIFICATION PAYSAGÈRE D'AUTRES INTERVENTIONS (AMÉNAGEMENT D'ESPACES PUBLICS, AUTRES PROJETS).13.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

A - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone naturelle et forestière est constituée de 4 secteurs :

- le secteur Nn,
- le secteur Nh,
- le secteur NL,
- le secteur Np.

SECTEUR Nn

CARACTERE DU SECTEUR Nn

Le secteur Nn comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de la qualité des milieux associés, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Dans le secteur indicé Nn-i les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Loire-amont annexé au PLU (pièce 5.2.3) :

Le PPRi de la Loire-amont fixe les dispositions relatives aux biens, à l'exercice de toutes activités, à tous travaux, à toutes constructions et installations. **Les règles du PLU et du PPRi s'appliquent concomitamment.**

Dans le présent règlement du PLU seules figurent en caractères italiques les principales dispositions relatives aux risques inondables. Celles-ci ne sont pas exhaustives. Aussi, il convient de se référer directement au PPRi annexé.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Nn

Nn - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-dessous.

Sont également interdits les installations produisant de l'électricité à partir de panneaux solaires disposés au sol et qui ne sont pas dédiés à l'alimentation d'une habitation ou d'un bâtiment agricole existant dans l'unité foncière.

Dans le secteur Nn-i, sont également interdits au regard des dispositions induites par le PPRi annexé au PLU :

- *toutes constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.2 du présent secteur.*
- *tous changements de destination d'une construction existante.*
- *les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, quelle que soit leur nature ou leur destination*
- *la création d'obstacles à l'écoulement ou à l'emménagement des crues et tous dépôts à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 du présent secteur.*
- *les clôtures à l'exception de celles autorisées à l'article 11 du présent secteur,*
- *les affouillements de toute nature.*

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Nn - ARTICLE 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (DANS L'ENSEMBLE DU SECTEUR)**

Sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisés ci-dessous,
- les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des sites, que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les constructions techniques indispensables à des équipements collectifs ou à des services publics de gestion des réseaux (tels que alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, station de pompage, transformateur électrique) sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et d'une justification technique qu'elles ne peuvent être réalisés ailleurs,
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- les aménagements légers suivants :
 - les cheminements piétonniers, cyclables et les sentiers équestres,
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère,
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI) (DANS LE SECTEUR Nn-i)**2.2.1. CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont admis dès lors que sont respectées les conditions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes,
- les aménagements des constructions existantes et d'un usage autre que l'habitation,
- les aménagements des habitations existantes et leurs extensions, sous réserve que ceux-ci soient motivés par l'amélioration des conditions de confort ou de sécurité de leurs occupants sans création de logements supplémentaires,
- les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation.

2.2.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Sont admis dès lors que sont respectées les conditions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU :

- les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs (alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, ...) et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- les abris de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et à condition d'être liés à une habitation existante ou autorisée dans l'unité foncière,
- les espace de stationnement couvert (de type car port ou préau) liés à une habitation existante ou autorisée dans l'unité foncière à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de crues ; dans le cas de préau semi ouvert, les éléments porteurs des façades seront surélevés d'au moins 0,20 m par rapport au terrain naturel après travaux,
- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et aux installations hydrauliques autorisées dans le présent secteur,
- les équipements collectifs ou à de services publics de gestion des réseaux indispensables sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,

En outre, des dispositions spécifiques, également induites par le PPRI, limitent l'emprise au sol et la surface hors œuvre brute des constructions et installations nouvelles et existantes, et des critères différenciés s'appliquent selon la zone d'aléa et la situation au regard du lit endigué.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Nn - ARTICLE 3

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Toute création de nouvel accès direct est interdite sur les RD 723 et 923

Est interdite, tout accès aux voies suivantes : A 11

3.2. VOIES NOUVELLES

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets.

Nn - ARTICLE 4

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci dessous).

En l'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur.

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

4.3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

Nn - ARTICLE 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

Nn - ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS PROPRES AUX RESEAUX NATIONAL ET COMMUNAL (A L'EXCLUSION DU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL) ET AU RESEAU FERRE

Par rapport à l'axe de l'autoroute A11, les constructions doivent être implantées en observant un recul, mesuré horizontalement de tout point des constructions, d'au moins 100 mètres.

Par rapport à l'axe des voies ferrées, les constructions doivent être implantées en observant un recul, mesuré horizontalement de tout point des constructions, d'au moins 25 mètres.

Par rapport aux voies communales et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies, ou en observant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments. Ces dispositions s'appliquent également aux liaisons douces.

6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

6.4. DISPOSITIONS PROPRES AU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- **par rapport à l'axe des RD 723 et RD 923 :**
 - pour les constructions à usage d'habitation : 100 mètres par rapport à l'axe des voies.
 - pour les constructions à vocation d'activités : 50 mètres par rapport à l'axe des voies.
- **par rapport à l'axe de la RD 14 :** 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

Sauf exigence technique justifiée (station de pompage par exemple), les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. Sont toutefois admis les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public dans les conditions de l'article 2.

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes sont autorisées :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie) à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul. Néanmoins, par rapport aux routes départementales hors agglomération (voir

cartographie annexe 8) les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée (distance de sécurité).

Nn - ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un retrait égal ou supérieur à la demi hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées en limites séparatives, ou en observant un retrait.

Nn - ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Nn - ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions spécifiques induites par le PPRI, limitent l'emprise au sol et la surface hors œuvre nette des constructions.

Nn - ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions admises ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Nn - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel, par :

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

11.2. HABITATIONS ET ANNEXES**11.2.1 FAÇADES ET PIGNONS**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état.

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

11.2.2. TOITURES

Les toitures sont généralement recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent sur des pentes de toitures appropriées ;

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

11.2.3. ANNEXES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les annexes détachées de la construction principale et d'une superficie supérieure à 6 m² pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

La tuile canal pourra être autorisée pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

11.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture.

Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.5. CLOTURES

11.5.1. REGLES GENERALES

Les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité. Elles doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants. Les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier au sein des corridors écologiques identifiés au PADD.

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Le revêtement doit être de même nature sur les deux faces.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors zones urbanisées s'appliquent pour le traitement des clôtures ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

11.5.2. CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)

Dans le secteur indicé N-i, la mise en œuvre des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, sont régies par des dispositions spécifiques, induites par le PPRI annexé au PLU, de façon à ne pas faire obstacle l'écoulement et à l'expansion des crues.

Nn - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Nn - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti existant afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions,
 - de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement des eaux pluviales,
 - de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Dans tous les cas :

- des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle des installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics),
- les aires de stationnement des véhicules motorisés prévus pour l'accueil du public (parking d'appoint) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.
- lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.
- pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).
- Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet. La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales en annexe du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

13.2. CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)

Dans le secteur indicé Nn-i, des dispositions spécifiques, induites par le PPRI, régissent les plantations nouvelles à basse et haute tiges.

13.3 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

13.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

13.5. ESPACES BOISES

Pour les espaces boisés classés, les dispositions de l'article 13 des Dispositions Générales s'appliquent.

Nn - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Des dispositions spécifiques induites par le PPRI, limitent l'emprise au sol et la surface hors œuvre nette des constructions.

SECTEUR Nh

CARACTERE DU SECTEUR Nh

Le secteur Nh correspond aux lieux dits, hameaux et bâtiments isolés disséminés dans l'espace à dominante rurale de la commune. Ils rassemblent essentiellement des constructions à destination d'habitation sans lien avec l'agriculture qui peuvent voisiner avec des activités artisanales ou de services.

Le secteur Nh se compose d'une assez grande diversité de typologies bâties. La plupart des hameaux se caractérisent par un bâti ancien regroupé et relativement dense (mais pas forcément implanté à l'alignement des voies) ; d'autres prennent davantage modèles sur des configurations pavillonnaires (bâti en milieu de parcelle). Ponctuellement on rencontre des hameaux présentant ces deux types d'organisation.

La vocation du secteur Nh est de permettre l'évolution limitée des habitations et activités existantes. Les capacités d'accueil sont volontairement limitées afin de prévenir toute atteinte à la préservation des sols agricoles, forestiers, la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages alentours. Ponctuellement, sans que cela vienne contrarier l'activité agricole, le changement de destination des bâtiments de caractère est autorisé, afin de permettre la sauvegarde du patrimoine bâti local.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Nh

Nh - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci dessous.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Nh - ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisés ci-dessous,
- les constructions techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics de gestion des réseaux (tels que local d'alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, transformateur électrique), sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant,
- la réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur destination (y compris par changement de destination), sans création de logement supplémentaire. Les extensions éventuelles doivent être inférieures à 50 m² d'emprise au sol en sus de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU; cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
 - les annexes projetées doivent être directement liées à une habitation existante dans l'unité foncière,
 - l'emprise au sol cumulée des annexes n'excèdent pas 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment de caractère dans le cadre d'un changement de destination en habitation, aux conditions cumulatives suivantes:

- le bâti doit être identifié aux documents graphiques du règlement en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (voir aussi annexe 7 du présent règlement),
- les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées (réseaux, vrd),
- le changement de destination est limité à la création d'un seul logement.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Nh - ARTICLE 3

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. DESSERTE

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

3.2. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Toute création de nouvel accès direct est interdit sur les RD 723 et 923.

Est interdit, tout accès aux voies suivantes : A 11

3.3. VOIES NOUVELLES

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

Nh - ARTICLE 4

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

4. 2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci-dessous).

En l'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur.

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

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

Nh - ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

Nh - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS PROPRES AUX RESEAUX NATIONAL ET COMMUNAL (A L'EXCLUSION DU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL)

Par rapport à l'axe de l'autoroute A11, les constructions doivent être implantées en observant un recul, mesuré horizontalement de tout point des constructions, d'au moins 100 mètres.

Par rapport aux voies communales et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de 2 mètres en recul de l'alignement. Toutefois, les garages et parties de construction destinées à cet usage doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES AU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- **par rapport à l'axe des RD 723 et RD 923 :**
 - pour les constructions à usage d'habitation : 100 mètres par rapport à l'axe des voies.
 - pour les constructions à vocation d'activités : 50 mètres par rapport à l'axe des voies.
- **par rapport à l'axe de la RD 14 :** 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis aux articles 6.2 et 6.3 ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

6.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES ET AUX COURS D'EAU

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes sont autorisées :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction en bon état existante, implantée dans les marges de recul, les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie, ...), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul. Néanmoins, par rapport aux routes départementales hors agglomération (voir cartographie annexe 8) les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée (distance de sécurité).

Nh - ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,

soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Nh - ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

Nh - ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

Nh - ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes

Faîtage

7 m égout du toit

R + 1 + C

Cas de création d'une terrasse en toiture

Un niveau en attique

7 m égout du toit

2 m mini

R + 1 + A

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Nh - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel, par :

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

11.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit,

Traditionnellement seuls les édifices annexes (bâtiments de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les logis, à fortiori les façades principales des habitations, sont recouverts d'un enduit plein. Le recours à des parements en pierres doit être justifié par la mise en valeur de l'intérêt du patrimoine bâti. Dans tous les cas les appareillages de pierres et les couleurs seront proches de ceux employés localement.

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

11.4. TOITURES

Les toitures sont généralement recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent sur des pentes de toiture appropriées.

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

11.5. ANNEXES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les annexes détachées de la construction principale et d'une superficie supérieure à 6 m² pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

La tuile canal pourra être autorisée pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.6. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture.

Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.7. CLOTURES

REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les paves vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul de la construction, doivent être constituées :

- soit par un mur bahut enduit de 1.20 mètre maximum, surmontée éventuellement d'une grille,
- soit par une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage porté par des poteaux bois ou de fer de faible section,

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 1.60 mètre. A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

Au-delà de la marge de recul de la construction, les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par une haie vive d'essences diversifiées, doublée d'un grillage éventuellement posé sur un mur bahut n'excédant pas 0,5 mètre,
- soit par des structures végétales tressées (osier, saules, ...).

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures sur les limites séparatives jouxtant la zone A ou le secteur N strict doivent être constituées par une haie vive d'essences locales diversifiées (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement), doublée éventuellement d'un grillage côté privatif en privilégiant le grillage à large maille notamment au sein des corridors écologiques identifiés au PADD.

Nh - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet .

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement, et un maximum de 3 places par logement.

constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Nh - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti existant composant le hameau afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
 - de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement des eaux pluviales,
 - de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Dans tous les cas :

- lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.
- Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet. La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).
- pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

13.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

Nh - ARTICLE 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTEUR NL

CARACTERE DU SECTEUR NL

Le secteur NL comprend les secteurs de la commune sur lesquels existent ou sont prévues l'implantation de constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics liées à des activités de sport et de loisirs.

En dehors du **secteur indicé NL-i** les constructions prennent place dans un cadre naturel qu'il convient de prendre en compte en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Dans le **secteur indicé NL-i** les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Loire-amont annexé au PLU (pièce 5.2.3).

Le PPRi de la Loire-amont fixe les dispositions relatives aux biens, à l'exercice de toutes activités, à tous travaux, à toutes constructions et installations. **Les règles du PLU et du PPRi s'appliquent concomitamment.**

Dans le présent règlement du PLU seules figurent en caractères italiques les principales dispositions relatives aux risques inondables. Celles-ci ne sont pas exhaustives. Aussi, il convient de se référer directement au PPRi annexé.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR NL

NL - ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-dessous.

Sont également interdits au regard des dispositions induites par le PPRi annexé au PLU :

- toutes constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.2 du présent secteur.
- tous changements de destination d'une construction existante,
- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, quelle que soit leur nature ou leur destination,
- la création d'obstacles à l'écoulement ou à l'emménagement des crues et tous dépôts à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 du présent secteur,
- les clôtures à l'exception de celles autorisées à l'article 11 du présent secteur.
- les affouillements sauf cas particulier expressément prévus par le PPRi.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

NL - ARTICLE 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (DANS L'ENSEMBLE DU SECTEUR)**

Sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisés ci-dessous,
- les constructions nouvelles destinées à des équipements collectifs ou à des services publics liées à des activités de sport et de loisirs (terrains et salles de sports, piscines, vestiaires et sanitaires, centre d'accueil de loisirs) liées et nécessaires à l'activité du lycée agricole, ainsi que les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces constructions, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant,
- les constructions nouvelles destinées à des équipements collectifs ou à des services publics liées à l'accueil du public ou à l'information du public (découverte du milieu naturel) ainsi que les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces constructions, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant,
- les constructions techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics de gestion des réseaux (tels que local d'alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, transformateur électrique) sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- les aménagements légers suivants :
 - les cheminements piétonniers, cyclables et les sentiers équestres,
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- les constructions techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics de gestion des réseaux (tels que local d'alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, transformateur d'électricité) sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI) (DANS LE SECTEUR NL-i)**2.2.1. CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont admis dès lors que sont respectées les conditions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU :

- l'extension mesurée des terrains de camping et de caravanage existants, y compris les aires de stationnement nécessaires,
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes,
- les aménagements des constructions existantes et d'un usage autre que l'habitation,
- les aménagements des habitations existantes, sous réserve que ceux-ci soient motivés par l'amélioration des conditions de confort ou de sécurité de leurs occupants sans création de logements supplémentaires,
- les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation.

2.2.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Sont admis dès lors que sont respectées les conditions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU :

- les vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement des terrains de sport ou de loisirs existants,
- les sanitaires nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et de caravanage existants,
- les équipements sportifs et de loisirs sans accueil de personnes de façon permanente,
- un logement de gardiennage indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations et équipements de loisirs et de camping présents dans le secteur sous réserve d'une justification qu'il ne peut être réalisé ailleurs,
- les locaux et installations démontables destinés au fonctionnement des activités de navigation et de loisirs nautiques,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,

- les structures provisoires (tentes, parquets, baraquements, tribunes...) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue,
- les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs (alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, ...) et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et aux installations hydrauliques autorisées dans le présent secteur,
- les équipements collectifs ou à de services publics de gestion des réseaux indispensables sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,
- les affouillements du sol liés aux usages de loisirs, sous conditions d'évacuation fixées par le PPRI.

En outre, des dispositions spécifiques, également induites par le PPRI, limitent l'emprise au sol et la surface hors œuvre brute des constructions et installations nouvelles et existantes, et des critères différenciés s'appliquent selon la zone d'aléa et la situation au regard du lit endigué.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

NL - ARTICLE 3

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. DESSERTE

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

3.2. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Toute création de nouvel accès direct est interdit sur les RD 723 et 923.

3.3. VOIES NOUVELLES

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets.

NL - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

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

4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci dessous).

En l'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur.

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

4.3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES**PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

NL - ARTICLE 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

NL - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS PROPRES AU RESEAU COMMUNAL ET AUX VOIES PRIVEES

Par rapport aux voies communales et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies, ou en observant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES AU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- **par rapport à l'axe des RD 723 et RD 923 :**
 - pour les constructions à usage d'habitation : 100 mètres par rapport à l'axe des voies.
 - pour les constructions à vocation d'activités : 50 mètres par rapport à l'axe des voies.
- **par rapport à l'axe de la RD 14 :** 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes sont autorisées :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction en bon état existante, implantées dans les marges de recul, les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul. Néanmoins, par rapport aux routes départementales hors agglomération (voir cartographie annexe 8) les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée (distance de sécurité).

NL - ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'une ou des limites séparatives en respectant une ou des marges latérales au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées en limites séparatives, ou en observant un retrait.

NL - ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

NL - ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - EN DEHORS DU SECTEUR INDICE NL-i,

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions techniques nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif de gestion des réseaux (tels que local d'alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, transformateur d'électricité) n'est pas réglementée.

9.2 - DANS LE SECTEUR INDICE NL-i,

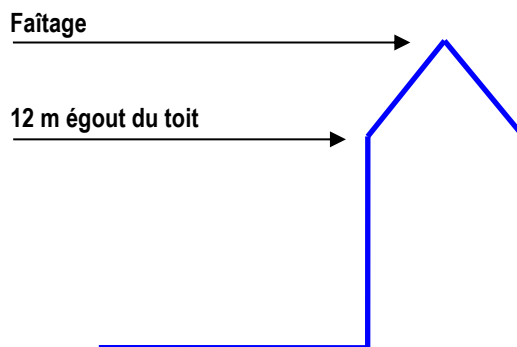
Des dispositions spécifiques induites par le PPRi, limitent l'emprise au sol et la surface hors œuvre nette des constructions.

NL - ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

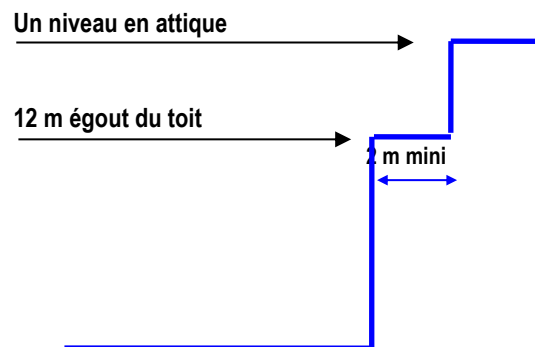
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

NL - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel, par :

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

11.2. HABITATIONS ET ANNEXES**11.2.1 FAÇADES ET PIGNONS**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état.

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

11.2.2. TOITURES

Les toitures sont généralement recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent sur des pentes de toiture appropriées.

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

11.2.3. ANNEXES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les annexes détachées de la construction principale et d'une superficie supérieure à 6 m² pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

La tuile canal pourra être autorisée pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.3. BATIMENTS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Pour les bâtiments à destination d'équipements collectifs, les principes généraux ci-dessus se déclinent notamment par :

- le choix d'implantation pour limiter l'impact visuel du bâtiment ou, au contraire, selon la fonction et le caractère identitaire de l'édifice, mettre en scène le bâtiment,
- leur volumétrie et leur implantation au regard du site et du bâti existant qui participe la silhouette générale de la ville (points de vue lointains),
- les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public,
- la tonalité des matériaux en harmonie avec les tonalités locales. Les teintes vives pourront être interdites sur de grandes surfaces,
- le traitement des abords et des clôtures, et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Dans tous les cas :

- le recours à plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'accompagner (souligner, ou au contraire alléger) la volumétrie,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit,
- les couvertures en matériaux brillants de toute nature (à l'exception des panneaux solaires) sont interdites.

11.4. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

11.5. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture.

Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.6. CLOTURES

11.6.1. MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

Les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité. Elles doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants.

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Le revêtement doit être de même nature sur les deux faces.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors zones urbanisées s'appliquent pour le traitement des clôtures ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

11.6.2. CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)

Dans le secteur indicé NL-i, la mise en œuvre des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, sont régies par des dispositions spécifiques, induites par le PPRI annexé au PLU, de façon à ne pas faire obstacle l'écoulement et à l'expansion des crues.

NL - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

Il est exigé à minima :

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré

Pour les autres destination, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

NL - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Dans tous les cas :

- les aires de stationnement des véhicules motorisés prévus pour l'accueil du public (parking d'appoint) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.,
- lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée,
- pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement),
- Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet. La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

13.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment. De même, dans les projets d'ensemble et dans les projets importants, tout dispositif permettant de limiter les rejets sur les voies et espaces publics tels que chaussée réservoir, noue de collecte, réservoirs sous chaussée, ... entrent dans ce processus.

13.3. CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)

Dans le secteur indicé NL-i, des dispositions spécifiques, induites par le PPRi, régissent les plantations nouvelles à basse et haute tiges.

NL - ARTICLE 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTEUR Np

CARACTERE DU SECTEUR Np

Le secteur Np correspond aux domaines bâtis de caractère. Associés à un environnement de qualité (parc, boisements, cour, ...), ceux-ci rassemblent des constructions à caractère monumental à préserver en raison de leur intérêt esthétique et historique ainsi que de la qualité des sites et des paysages.

Le secteur Np est constitué de 2 sous-secteurs :

- le sous-secteur Np1 du château d'Ancenis et de ses abords, classé au titre des Monuments Historiques par arrêté du 02 novembre 1977,
- le sous-secteur Np2 du château de la Guère au Nord-Ouest de la commune associé à un vaste domaine forestier ; le logis principal, ses annexes ainsi que la cour et le parc sont identifiés au titre de la loi paysage (L.123-1,7°) par le présent PLU.

Au-delà de la préservation du patrimoine, il s'agit de permettre son évolution dans le respect du patrimoine paysager et monumental, et ainsi de concourir à sa mise en valeur à travers une diversification d'usages compatibles.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Np

Np - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-dessous.

Sont également interdits les mâts, pylônes, et installations assimilées d'une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 mètres.

Np - ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS RELATIVES AU RESPECT DES ÉLEMENTS DE PATRIMOINE

Sont admises dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- les travaux d'aménagement et de réfection doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
- les constructions nouvelles et les extensions éventuelles doivent être implantées dans le respect de la composition formée par le bâti et les espaces naturels extérieurs (parc, cour extérieure, cour intérieure ...) ;
- les constructions nouvelles et les extensions éventuelles doivent être conçues pour s'intégrer à l'ensemble bâti ;
- les constructions s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent compatible avec les principes figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la réfection des constructions existantes et leurs extensions ;
- la construction de bureaux,
- la construction de bâtiments annexes aux habitations et aux hébergements hôteliers existants sur l'unité foncière ;
- les constructions nouvelles destinées à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les activités qui y sont liées, ainsi que les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces constructions,
- les constructions nouvelles et le changement de destination en habitation, destinés au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance, l'entretien ou la gestion des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur,

- le changement de destination en habitation, en bureaux, en hébergements hôteliers (y compris les activités de restauration), en équipements collectifs,
- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans la zone,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de gestion des réseaux (tels que local d'alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, transformateur électrique), à l'exception des mâts et pylônes mentionnés à l'article 1 Np ci-dessus, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales et paysagères du site, et que leur localisation soit rendue indispensable par des exigences techniques motivées ;

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Np - ARTICLE 3

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage carrossable et en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

3.3. VOIES NOUVELLES

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets.

Np - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

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

4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

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

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci dessous).

En l'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau collectif dans les zones d'assainissement collectif.

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

4.3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES**PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. RESEAUX DE COMMUNICATION

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

Np - ARTICLE 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

Np - ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. REGLES GENERALES

Par rapport à l'axe des voies communales et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ; des retraits ponctuels peuvent être admis motivés par le parti architectural,
- soit en observant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Des implantations différentes sont autorisées :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul.

6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

Np - ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. REGLES GENERALES AU SOUS-SECTEUR Np1 DU CHATEAU D'ANCENIS

L'implantation des constructions est déterminée selon les emprises d'implantation définies aux documents graphiques du règlement, au sein desquelles doit s'inscrire toute construction.

7.3. REGLES GENERALES AU SOUS-SECTEUR Np2 DU CHATEAU DE LA GUERE

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'une ou des limites séparatives en respectant une ou des marges latérales au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées en limites séparatives, ou en observant un retrait.

Np - ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Np - ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur Np1 du château d'Ancenis, l'emprise au sol maximum autorisée correspond à l'emprise des périmètres de constructibilité figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans le sous-secteur Np 2 du château de la Guère, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans le sous-secteur Np2 du château de la Guère.

Np - ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Np - ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel, par :

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales et cours d'eau doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

11.2. HABITATIONS ET ANNEXES

11.2.1 FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit,

Traditionnellement seuls les édifices annexes (bâtiments de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les logis, à fortiori les façades principales des habitations, sont recouverts d'un enduit plein. Le recours à des parements en pierres doit être justifié par la mise en valeur de l'intérêt du patrimoine bâti. Dans tous les cas les appareillages de pierres et les couleurs seront proches de ceux employés localement.

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

11.2.2. TOITURES

Les toitures sont généralement recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent sur des pentes de toiture appropriées.

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

11.2.3. ANNEXES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les annexes détachées de la construction principale et d'une superficie supérieure à 6 m² pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

11.3. BATIMENTS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET DE BUREAUX

Pour les bâtiments à destination d'équipements collectifs et de bureaux, les principes généraux ci-dessus se déclinent notamment par :

- le choix d'implantation pour limiter l'impact visuel du bâtiment ou, au contraire, selon la fonction et le caractère identitaire de l'édifice, mettre en scène le bâtiment,
- leur volumétrie et leur implantation au regard du bâti existant composant le monument et qui participe à la préservation du cadre bâti monumental,
- la tonalité des matériaux en harmonie avec les tonalités locales,
- le traitement des abords et des clôtures, et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Dans tous les cas :

- le recours à plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'accompagner (souligner, ou au contraire alléger) la volumétrie,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit,
- les toitures terrasses sont admises pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement,
- les couvertures en matériaux brillants de toute nature (à l'exception des panneaux solaires) sont interdites.

11.4. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

11.5. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement. La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

11.6. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité. Elles doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Le revêtement doit être de même nature sur les deux faces.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors zones urbanisées s'appliquent pour le traitement des clôtures ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Np - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré hors des voies publiques ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet, et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Np - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Dans tous les cas :

- les aires de stationnement des véhicules motorisés prévus pour l'accueil du public (parking d'appoint) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.,
- lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée,

- pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement),
- Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet. La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

13.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment. De même, dans les projets importants, tout dispositif permettant de limiter les rejets sur les voies et espaces publics tels que chaussée réservoir, noue de collecte, réservoirs sous chaussée, ... entrent dans ce processus.

13.3. PLANTATIONS A PRESERVER

Les espaces plantés à réaliser et à préserver figurant aux documents graphiques du règlement doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 11 des Dispositions Générales en tant qu'éléments de paysages naturels.

13.4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'aménagements, de plantations, de paysagement, ..., figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Np - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE VI - ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE 1 : ANNEXE BIOCLIMATIQUE

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

ANNEXE 3 : DEVANTURES COMMERCIALES

ANNEXE 4 : PLANTATIONS

ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES INVASIVES DE LOIRE ATLANTIQUE

ANNEXE 6 : LISTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES

ANNEXE 7 : BATIMENTS DE CARACTERE SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN Nh

ANNEXE 1 : ANNEXE BIOCLIMATIQUE

ANNEXE 1.1 : RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT INDIVIDUEL

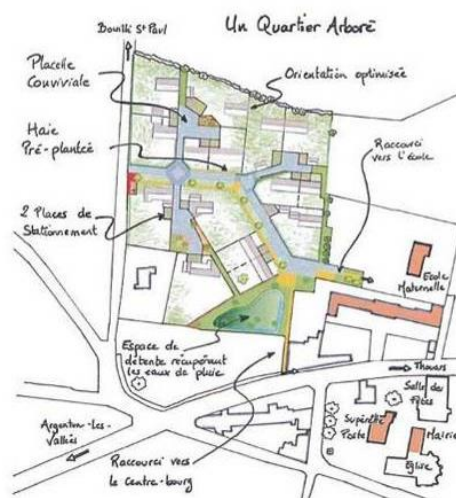
1. CHOISIR LE BON TERRAIN ET OPTIMISER L'IMPLANTATION

Le choix du terrain est l'étape la plus importante : de lui dépendra une bonne part de la qualité du projet de construction. Consacrez-y le temps et l'attention nécessaires.

Pour tirer le meilleur parti du terrain et minimiser l'impact environnemental de votre construction, adoptez une démarche cohérente et choisissez un site :

- proche de votre lieu de travail et des services (écoles, commerces, lignes de transports en commun) pour favoriser des déplacements peu ou non polluants (tramway, bus, vélo, marche) et limiter les distances et les temps de transport.
- à proximité des réseaux collectifs : cela limitera les coûts de raccordement pris en charge individuellement et les coûts supportés par la collectivité pour le gaz de ville, l'électricité, l'eau, l'assainissement ou le transport collectif.

Un exemple de lotissement et de choix pertinent de parcelle pour un projet d'éco-construction
Source : Ville de Massais (79)



2. TIRER PARTI DU SOLEIL ET PRIVILEGIER L'INERTIE

Laissez entrer le soleil

Une répartition judicieuse des ouvertures favorisera les apports solaires.

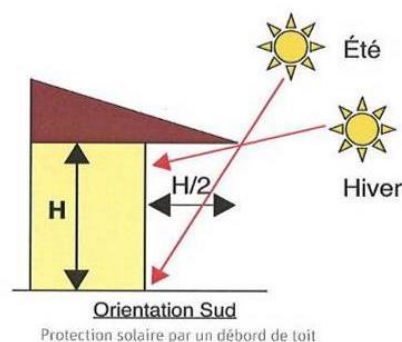
En exposition sud, un vitrage présente un bilan énergétique positif : il récupère plus d'énergie solaire qu'il n'en perd. On essaiera d'en placer une grande surface au sud. Les vitrages au nord devront être plus isolants, car ils ne récupéreront jamais l'énergie du soleil. Evitez les grandes ouvertures à l'ouest : elles y sont exposées à la pluie, au vent et au soleil les après-midi d'été. Elles génèrent des risques de surchauffe et d'éblouissement en été.

Protégez-vous du soleil

Une petite partie de l'année, le soleil est moins désirable. En été, il est en effet à l'origine de surchauffes à l'intérieur des habitations. Heureusement, il existe des protections solaires efficaces.

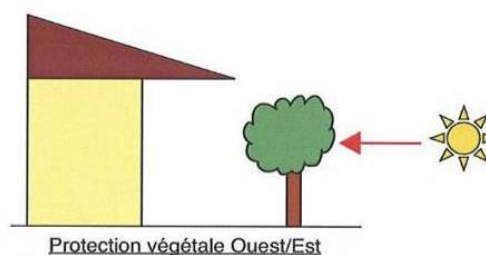
Les ouvertures au sud (voir schéma du haut) seront ombragées par un débord de toit : bien dimensionnée, cette « casquette » laissera passer le soleil d'hiver. Des protections extérieures, comme les stores de couleur claire ou les bannes (arrêtant les rayons solaires avant qu'ils ne traversent les vitrages) protègent de la chaleur sans assombrir les pièces.

La végétation est également un précieux auxiliaire, pour préserver la fraîcheur de la maison. Bien positionnés, des arbres à feuillage caduc (micocoulier, châtaigner, tilleul...) ou une pergola végétalisée sont des parasols naturels. Protégé par du lierre ou de la vigne vierge, un mur voit sa température de surface baisser, à la fois par l'ombrage et par l'évapotranspiration du feuillage, qui rafraîchit l'air.



Orientation Sud

Protection solaire par un débord de toit



Protection végétale Ouest/Est

Protection solaire le matin ou le soir par une haie

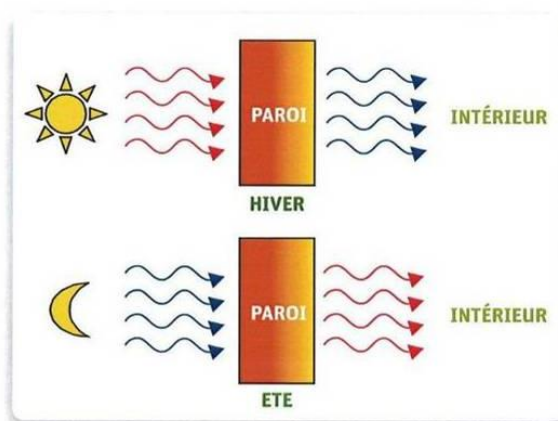
Privilégiez l'inertie

Un principe fondamental en bioclimatisme est d'utiliser l'inertie thermique. C'est la capacité d'un matériau à stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

Ainsi en hiver, une paroi à forte inertie libère la nuit la chaleur qu'elle a stockée le jour par le soleil, la chaleur dégagée par les occupants, l'éclairage ou les appareils électriques. S'il fait froid dehors, la température intérieure se maintient, sans apport de chauffage. Ainsi, l'inertie fait économiser 20 à 30% sur ce poste (schéma 1 – fonctionnement d'hiver).

En été, vous pourrez refroidir votre maison la journée en stockant la fraîcheur de la nuit dans vos murs grâce à la surventilation nocturne (fenêtres ouvertes). Même en région chaude, la climatisation ne devient plus nécessaire (schéma 2 - fonctionnement d'été).

Plus un matériau est dense, plus il apporte d'inertie. Les matériaux lourds, comme le pisé (à base d'argile) et les briques de terre cuite ou crue sont adaptés à cet usage, en particulier dans la serre. Certains isolants naturels, à forte inertie (fibres de bois, cellulose, liège) ont un « déphasage » de 8 à 12 heures : le flux de chaleur les traverse au milieu de la nuit. Ils sont particulièrement intéressants pour leur contribution au confort d'été.



Comportement thermique d'un mur lourd, exposé au soleil

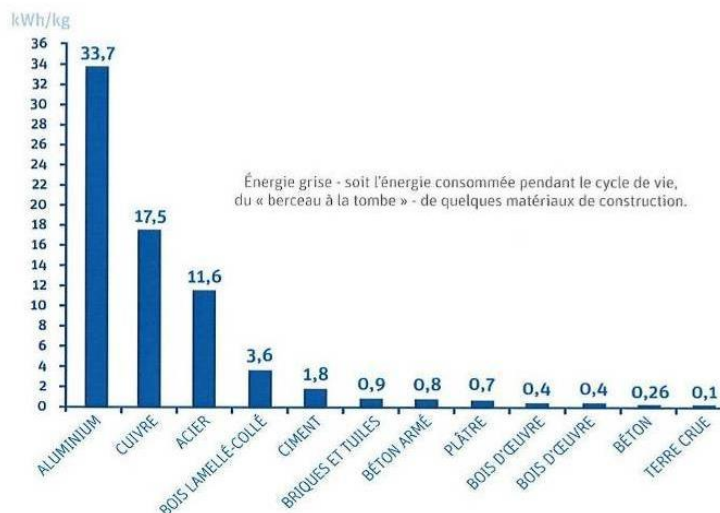
Pour en savoir plus : Guide ADEME Le confort de l'été

3. UTILISER DES MATERIAUX A FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Choisissez vos matériaux de construction en tenant compte, en plus de leurs caractéristiques techniques, de leur impact sur l'environnement et sur la santé. Pour être rassuré, exigez la norme PO1-O10 correspondant aux fiches de déclaration environnementale des matériaux et des labels officiels (ecolabel européen, NF environnement,...) propres à chaque matériau. Pour ce faire, vous pouvez vous informer auprès des Espaces Info Energies.

Pour vous aider dans vos choix, vous pouvez également utiliser la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) :

- comparez les données pour une même durée de vie et une même surface
- prenez en compte plusieurs critères : l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie, la contribution au confort et à la santé.



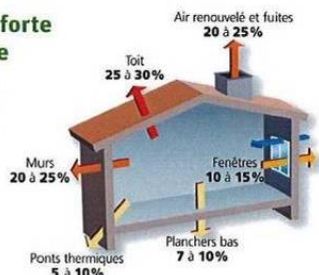
4. REALISER UN LOGEMENT CONFORTABLE ET THERMIQUEMENT PERFORMANT

Aujourd'hui, bien isoler sa maison est prioritaire. Rien ne vous empêche, bien au contraire, de dépasser les préconisations de la réglementation thermique actuelle : elles seront bientôt caduques car régulièrement renforcées. Anticipez l'évolution à venir, en adoptant d'emblée le niveau d'isolation des constructions à basse consommation d'énergie : bientôt ce sera la norme !

A. Localiser les zones à forte déperdition énergétique

Les zones où doivent se polariser les efforts sont prioritairement le toit (près du tiers des déperditions thermiques) et les murs (un quart).

Pertes de chaleur d'une maison individuelle non isolée



Résistances thermiques minimales exigées par la réglementation

NATURE DE LA PAROI	COMBLES	MURS
RT 2005 (réglementaire)	4,5 m².K/W	2,4 m².K/W
Bâtiment Basse Consommation (objectif à atteindre pour toute nouvelle construction)	7 à 7,5 m².K/W	5 m².K/W

Ne lésinez pas sur les épaisseurs d'isolant à mettre en œuvre et prenez de l'avance, surtout si vous cherchez à vous rapprocher des standards « Maison passive » ou « Effnergie », permettant de pratiquement se passer de chauffage.

Calculez l'épaisseur d'isolant à mettre en œuvre

La qualité isolante d'une paroi est liée à sa résistance thermique R (en m².K/W), qui est sa capacité à s'opposer au passage de la chaleur. Elle est définie par l'épaisseur d'isolant e , divisée par le coefficient de conductivité thermique λ (en W/m.K). Plus ce dernier est faible, meilleur est le pouvoir isolant.

Une isolation efficace est liée à une grande résistance thermique (R). Elle est indiquée sur l'emballage (certification ACERMI). Ne vous fiez donc pas uniquement à l'épaisseur moyenne préconisée.

Bâtiments à basse consommation d'énergie : les labels

Repère : un logement conforme à la RT 2005 doit avoir une consommation maximale pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement de 110 kWh ep /m².an pour les énergies fossiles et 190 kWh ep/m².an pour l'électricité.

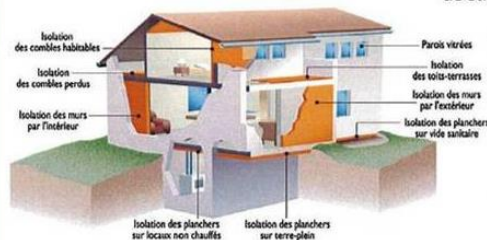
Effnergie / BBC (bâtiment basse consommation)
consommation inférieure à 50 kWh ep /m².an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires électriques, modulée selon les zones climatiques et l'altitude ; l'équivalent français des labels suisses et allemands.

Minergie-P® (à l'origine label suisse)
bâtiment à très faible consommation d'énergie (20 kWh/m².an), devant satisfaire à de très sévères exigences.

Maison passive (Allemagne, Autriche, Suisse)
consommation de chauffage inférieure à 15 kWh/m².an, compensée par les apports solaires de chaleur ou émis par les équipements électriques et les occupants.

B. Choisir la bonne technique d'isolation

Vous avez le choix entre trois solutions :



L'isolation des éléments de construction

- **L'isolation par l'intérieur** : pose d'une couche d'isolant sur les murs périphériques, côté intérieur

- **L'isolation répartie** : le mur sert à la fois de structure porteuse et d'isolant

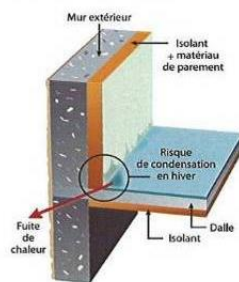
- **L'isolation par l'extérieur** : l'isolant est placé à l'extérieur du bâtiment (coiffant la structure), avant de recevoir un grillage et un enduit, ou un bardage.

L'isolation répartie ou extérieure, ainsi que celle des planchers et les toitures, combinée à une densité élevée d'isolant, augmentent l'inertie du bâtiment (voir page 14).

ISOLATION	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Intérieure	simplicité de mise en œuvre	perte d'inertie thermique (dégradant le confort en été - surchauffes), peut générer des ponts thermiques
Répartie	absence d'isolant (mur monolithique) ; forte inertie thermique	exige une grande rigueur à la pose ; surcoût de 10%.
Extérieure	protège les murs extérieurs des chocs thermiques ; supprime les ponts thermiques structurels ; respecte l'inertie thermique	professionnels spécialisés encore peu nombreux ; prix plus élevé que les deux autres techniques.

C. Chasser les ponts thermiques structurels

Correspondant à des ruptures ou à de fortes réductions de la continuité de l'isolant, ils sont les « maillons faibles » de la chaîne d'isolation. Ils se localisent principalement avec l'isolation par l'intérieur aux jonctions des différentes parties de la construction :



Pont thermique d'un plancher

- nez de plancher ou de refend
- linteaux
- périphérie des ouvertures et appuis de fenêtres
- jonction des cloisons adossées aux murs extérieurs
- coffre de volet roulant

Dans la construction à ossature bois (où l'isolant se trouve dans les espaces entre les éléments de la structure), les ponts thermiques sont supprimés par l'ajout d'une couche d'isolant à l'extérieur.

Choisir les bons matériaux d'isolation

Face aux isolants traditionnels (laines minérales, polystyrène) les isolants naturels d'origine végétale (laine de bois) ou animale (laine de mouton) sont une alternative possible. La plupart présentent des propriétés intéressantes :

- conservation des performances en présence d'humidité
- faible énergie grise (voir page 15)
- production locale et renouvelable

Cependant, pour être utilisés en tant que matériaux d'isolation, ils subissent des traitements (liants, ignifugation, traitement contre les champignons et les parasites) qui peuvent leur faire perdre une partie de leur côté naturel et sain.

Isolants : la certification ACERMI et les autres critères

Le choix de l'isolant adapté à un usage s'appuiera sur la certification ACERMI. Outre ses performances thermiques et son prix doivent intervenir également d'autres critères :

- perméabilité à la vapeur d'eau
- résistance à l'humidité, au feu, au tassement, à la compression
- comportement aux champignons et aux prédateurs
- facilité de pose
- disponibilité locale de la ressource
- impact sur la santé lié aux éventuelles émanations (particules, composés chimiques).



Étiquette de certification ACERMI

NB : La RT 2012 vise à diviser par trois la consommation énergétique des bâtiments neufs en s'alignant sur le label BBC 2005, soit une consommation maximale de 50 kWh/m²/an (ep : énergie primaire). Ces 50 kWh sont à moduler en fonction de la zone géographique, de l'altitude, de la surface habitable. Ils concernent les 5 usages : chauffage, rafraîchissement, eau chaude sanitaire, ventilation et les auxiliaires

La RT 2012 s'applique à l'ensemble des bâtiments neufs depuis le 1^{er} janvier 2013

Caractéristiques des principaux isolants (en bleu clair les naturels, en bleu foncé les classiques)

Les valeurs d'énergie grise sont données à titre indicatif : elles varient, selon les sources et les distances que parcourent les matériaux.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Énergie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450
Laine de roche	0,04	2,5	150
Laine de verre	0,04	2,5	250
Polystyrène expansé	0,035	2,8	450
Polystyrène extrudé	0,028	3,5	850
Mousse de polyuréthane	0,025	4	1 000 à 1 200

Attention aux isolants minces réfléchissants

Constitués d'un « sandwich » de films plastique/aluminium et de nappes de ouate synthétique, ils sont présentés comme révolutionnaires (car réfléchissant les infrarouges) pour seulement quelques centimètres d'épaisseur. Mais, restez prudents car :

- leur mise en œuvre nécessite une lame d'air de plusieurs centimètres de part et d'autre, ce qui réduit considérablement l'avantage de leur minceur ;
- étanches à la vapeur d'eau, ils peuvent générer de graves désordres s'ils sont insuffisamment ventilés ;
- leur recyclage sera problématique.

Ils ne suffisent pas à garantir le niveau de performance thermique réglementaire et ne peuvent constituer qu'un complément d'isolation.

ANNEXE 1.2 : RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS POUR L'APPROVISIONNEMENT ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé :

- d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie, au découpage des lots, et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle,
- de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, de privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et / ou la production d'électricité, tout en veillant au confort thermique en Eté.
- de concevoir les bâtiments dans une démarche à priori, intégrant les possibilités ultérieures d'extension et d'adaptation aux énergies renouvelables.

Quelques principes de base à respecter, sont énumérés ci-dessous. Ceux-ci s'entendent nonobstant les dispositions du présent règlement. La prise en compte de ces principes (liste non exhaustive) pourra être explicitée sous forme de croquis ou autres, joints à la notice explicative accompagnant la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

1. DIVISIONS FONCIERES / LOTISSEMENTS

La forme du parcellaire impacte directement sur les possibilités d'implantation des constructions et leur bonne exposition. Lors de toute division foncière, une attention toute particulière doit donc être apportée au découpage des lots en vue de tirer parti du potentiel en énergies renouvelables propre au site (topographie / vents dominants, exposition, bâtiments voisins, ...), de générer des parcelles rationnelles, tout en garantissant une insertion satisfaisante de l'opération dans son environnement.

On veillera donc tout particulièrement à :

- Composer le plan de voirie de manière à générer des expositions favorables pour les lots à bâtir.
- Prendre en compte la topographie du site pour faciliter l'adaptation des futures constructions au terrain.
- Composer un parcellaire adéquat, peu consommateur d'espace, permettant une implantation satisfaisante des constructions respectueuse des principes de développement durable (voir notamment critères d'implantation et d'exposition ci-dessous).

2. IMPLANTATION / EXPOSITION DES BATIMENTS DESTINES A L'HABITATION :

L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. L'implantation doit être réfléchie de façon locale, en fonction de la topographie, du tracé de la rue, de l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins.

Une implantation réfléchie en amont, permet de tirer parti des apports naturels (optimiser les apports solaires, eaux pluviales, ...) et par ailleurs d'améliorer l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. La diversité des parcelles est également un facteur pour une meilleure mixité sociale et urbaine. Le projet doit s'adapter au contexte paysager, non l'inverse.

Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.

On veillera donc tout particulièrement à :

- Configurer les accès de façon à minimiser les distances entre les futures constructions et la voie (réduire la longueur des allées menant au garage et aux entrées).
- Organiser le bâtiment de façon à positionner :
 - les pièces à vivre (séjour, chambres, pièces de travail, ...) au Sud / Sud Est de façon à profiter au maximum des apports solaires, de minimiser la consommation de chauffage, et de profiter de la luminosité naturelle.
 - les pièces froides et de services qui demandent moins de chauffage (garage, cellier, buanderie, annexes, sanitaires, salle de bain, cuisine, ...) au Nord ou à l'Ouest pour mieux isoler les pièces à vivre et se protéger des vents dominants.
- Planter la construction afin de dégager un espace suffisant devant la façade orientée au Sud. Pour l'habitat individuel, chercher par exemple à planter le bâtiment en recul de la voie dans le cas d'une unité foncière accessible par le Sud afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) de ce même côté, l'intimité vis-à-vis de la voie pouvant être assurée par l'implantation d'une annexe ou de plantations.
- Planter la construction en limite de parcelles permet de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs, et si elle est mitoyenne de profiter de l'inertie des constructions voisines.
- Planter les garages et les annexes en continuité du bâtiment voisin (mitoyenneté) de façon à améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique.
- Prendre en compte les ombres portées générées par les constructions environnantes pour favoriser les apports solaires directs.
- Concevoir les étages de façon à limiter l'ombre portée du bâtiment côté jardin, notamment dans le cas où la façade principale est orientée au Sud (côté rue) et le jardin au Nord.
- Le cas échéant tirer parti des constructions voisines pour se protéger des vents dominants.

3. VOLUMETRIE / EXTENSIONS ULTERIEURES / ADAPTATIONS AUX ENERGIES RENOUVELABLES DES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

La forme de la construction a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. D'une façon générale les formes compactes présentent davantage d'inertie.

Intégrer dans la conception du bâtiment, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension (modularité, agrandissements,) et d'adaptation aux énergies renouvelables. La prise en compte de ces paramètres dès la phase de conception doit permettre d'assurer la bonne intégration des extensions futures et une mise en œuvre à moindre coût des dispositifs de réduction de la consommation en énergie si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement.

D'une façon générale, on veillera à :

- Privilégier la compacité des constructions favorable à la réduction de consommation énergétique du bâtiment (volumétrie compacte, mitoyenneté). La compacité d'un bâtiment se définit comme le rapport entre le volume et la surface de parois froides (en contact avec l'extérieur) ; plus cette valeur, exprimée en mètres, est grande, moins le bâtiment aura de déperditions.
- Prévoir en amont l'évolutivité du bâtiment : implantation d'annexes futures (garage, abri, remise, véranda, ...), transformation de l'ancien garage en pièce à vivre, maison modulable, aménagements des combles, sur-élévation, ...
- Prévoir en amont la mise en œuvre ultérieure de dispositifs d'énergies renouvelables si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement :
 - mise en place de panneaux solaires pour la production d'électricité, chauffe-eau solaire, éolienne horizontale (en toiture, en façade, sur une annexe, dans le jardin, ...),
 - localisation de citerne de récupération des eaux de toitures (arrosage du jardin, recyclage des eaux pluviales vers un usage sanitaire (eau des toilettes, ...)),
 - mise en place ultérieure de dispositifs géothermiques (pompe à chaleur),
 - ...

4. OUVERTURES DES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

La répartition des ouvertures a un rôle important dans les pertes de chaleur. Définir des surfaces de vitrage en fonction de la surface au sol et de l'orientation de chaque pièce permet d'assurer une luminosité optimale des pièces et des déperditions minimales de chaleur en hiver.

On veillera donc tout particulièrement à :

- Positionner de préférence les baies vitrées au Sud (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été) : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/5 à 1/3.
- Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/6 à 1/4.
- Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 0 à 1/6.

5. PLANTATIONS, AMENAGEMENTS DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION:

En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuilles caduques (ombre portée).

On veillera donc tout particulièrement à :

- Privilégier des haies basses et peu denses côtés Sud, avec des feuillus, de façon à capter les rayons bas du soleil en hiver.
- Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants (généralement vents d'Ouest) ou des couloirs venteux éventuellement générés par les constructions riveraines.
- Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité de la façade Sud, de manière à temporiser les apports solaires en Été et d'assurer le confort thermique des pièces à vivre.
- Privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour recueillir les eaux pluviales (voir à cet effet article 13 de chaque zone).

ANNEXE 1.3 : REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE RE2020

Introduites par la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) de 2015, la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) et la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) fixent des orientations pour les filières afin d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

1. TROIS PRINCIPAUX AXES

La loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) prévoit l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs en 2020, la RE2020.

Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.

2. LES BATIMENTS CONCERNES PAR LA RE2020

Le champ d'application de la RE2020 est proche de celui de la RT2012 et de l'expérimentation E+C-. La RE2020 s'applique par ailleurs en plusieurs temps :

- Dans un premier temps, elle concerne : les maisons individuelles et les logements collectifs,
- Dans un second temps, elle concerne : les bureaux et les bâtiments d'enseignement primaire et secondaire,
- Dans un troisième temps, elle concerne les bâtiments tertiaires spécifiques : hôtels, commerces, gymnases, ...

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la RE2020.

Pour plus d'information, se reporter au site : rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Source : POS - Paysages de l'Ouest

1. INTENTION

Les articles "aspect extérieur" et "plantation" du règlement, restent assez souples afin que chacun puisse défendre l'architecture qu'il préconise.

Toutefois, l'article R 111.21 du code de l'Urbanisme peut limiter les débordements.

"Les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés 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 ouvrage 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".

Les constructions feront appel à une volumétrie simple où les lignes pures seront affirmées. La recherche d'un langage vernaculaire sera effectuée sans que cette mesure soit contradictoire avec l'affirmation d'un parti moderne.

Ceci est particulièrement valable pour les éléments typologiques : lucarnes, ouvertures, pentes de toits...

Les orientations préférentielles de faîtage doivent permettre de caler les volumes sur des axes communs issus de la voirie.

Les tonalités sont délicates provenant du tuffeau, de l'ardoise et des enduits doucement colorés par le sable de rivière.

On pourra recommander des enduits dans les teintes douces pouvant être légèrement colorés et rehaussés de quelques teintes vives en petite quantité et complétés par quelques éléments de modénature ponctuels.

Des matériaux différents pourront être employés ponctuellement pour souligner un élément, un volume : éléments de céramique, vêtue en bois ...

Les annexes autorisées et les clôtures procéderont du même langage.

Les coffrets EDF - GDF seront intégrés dans la mesure du possible dans le volume bâti ou les clôtures et les branchements particuliers seront de type souterrain ou aéro-souterrain afin de ne pas dénaturer le caractère de l'ensemble.

Ce langage appliqué aux maisons individuelles pourra être repris également pour les immeubles collectifs sans que l'affirmation d'un geste architectural plus prononcé soit contradictoire.

2. LES CONSTRUCTIONS EN MILIEU AGGLOMERE

2.1. LES CONSTRUCTIONS

Toute construction en milieu urbain doit s'intégrer à une séquence de rue et doit faire l'objet d'une recherche de cohérence et de composition architecturale. Cette remarque est particulièrement valable pour les lots diffus. A cet effet, les caractéristiques des projets des parcelles mitoyennes devront être prises en compte.

Chacune des parcelles présentes des caractéristiques spécifiques qui doivent être prises en compte impérativement dès le début des études architecturales : forme du lot, topographie, orientation, disposition par rapport aux voies et espaces publics, éléments naturels à respecter.

Ces données constituent le point de départ du projet de construction qui doit s'adapter aux caractéristiques du terrain et non l'inverse.

Les volumes seront étudiés de manière à assurer à rapport harmonieux entre toitures et façades. Les effets d'égalité seront notamment évités en privilégiant nettement soit le volume de toiture, soit la hauteur de façade. Des effets de transition seront recherchés en cas de décrochement des volumes en façade ou en toiture. Le raccordement entre les toitures et les façades pourra être assuré par des corniches ou débords de toit limités. Les débordements de toiture en pignon sont proscrits.

Ces recommandations caractérisent plutôt les constructions de type traditionnel et ne s'appliquent pas systématiquement à une architecture plus contemporaine faisant appel à des techniques et à des matériaux différents.

LUCARNES

Les lucarnes présenteront des volumes limités, correspondant à "un accident" de la toiture et en particulier dans une modénature employant le toit d'ardoises.

Leur expression ne peut donc marquer qu'un accompagnement de la toiture, c'est-à-dire être un élément de dimension limitée. Leur nombre et leur volume doivent notamment rester proportionnés à l'importance du versant de toiture où elles sont situées.

Leur largeur sera limitée de manière à conserver une proportion du percement assez nettement plus haute que large.

Dans le cas des lucarnes à fronton, la hauteur du linteau sera limitée au maximum au tiers de la hauteur du triangle de fronton.

Les lucarnes en façade,

Elles ne sont possibles que lorsque la façade présente une hauteur suffisante pour équilibrer le volume de la lucarne.

Une hauteur minimum de 0,60 m entre le plancher d'étage et le niveau de corniche devra être respectée.

Les lucarnes sur versant,

En tout état de cause, le raccordement du faîtage de la lucarne sur le versant sera au maximum située à un mètre en-dessous du faîtage de la construction.

Les souches, les adjonctions diverses seront compatibles avec la volumétrie d'ensemble.

PERCEMENTS

L'ensemble des percements doit faire l'objet d'une composition d'ensemble, tant dans leurs proportions communes que dans leur localisation en façade et en toiture.

Les effets de proximité entre les angles des percements et les parties rampantes des façades doivent être évités.

Les proportions des baies seront généralement plus hautes que larges. Les baies de grande largeur, si elles sont nécessaires, devront être composées dans un panneau de façade permettant d'assurer visuellement leur intégration.

BALCONS

Ils ne peuvent être envisagés que s'ils s'intègrent dans la volumétrie d'ensemble du projet.

Les balcons rapportés en façade sont notamment interdits ainsi que les balcons en largeur constituant un effet de coupure horizontale dans les façades.

FAÇADES D'ANGLES ET PIGNONS

Les constructions situées à l'angle de deux voies et d'un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades sur voies.

Les pignons doivent être traités comme des façades à part entière.

Les effets de verticalité seront à rechercher dans la localisation des percements et décrochements éventuels.

Les coupures horizontales devront être évitées autant en volumétrie (balcons en saillie) que pour les percements (baies en largeur).

2.2. MATERIAUX

Les toitures seront réalisées principalement en ardoise ou occasionnellement en tuile ou tout autre matériau à tenue et d'aspect identique.

D'autres matériaux de toiture pourront être proposés pour des cas particuliers à la destination du bâtiment ou dans le cas d'une extension ou d'une opération d'ensemble.

Les tonalités des revêtements seront de couleur claire et reprennent la palette de l'habitat traditionnel.

Traditionnellement seuls les édifices annexes (bâtiments de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les logis, à fortiori les façades principales des habitations, sont recouverts d'un enduit plein.

On veillera particulièrement aux bâtiments isolés ou intégrés à une séquence de façade ancienne afin de ne pas provoquer une rupture dans la lisibilité du paysage ou de la séquence de la rue.

Les pierres apparentes auront leur face vue dressée et non traitée en bossage. Elle ne seront pas saillantes par rapport au nu de l'enduit.

En particulier sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- les enduits fantaisie tels que semis de coups de truelle, enduit tyrolien, semi de pierres apparentes en arrachement.
- les pastiches d'appareillage et de matériaux tels que faux joint, faux linteaux.

2.3. LES CLOTURES

Selon leurs localisations et la voie qu'elles aspectent, plusieurs types de clôtures peuvent être recommandés.

Ainsi, elles pourront être "construites" en milieu urbain et garder un aspect plus naturel dans les autres cas.

Dans tous les cas, elles devront être simples, en harmonie avec la construction principale. Elles ne sont pas obligatoires.

3. LES CONSTRUCTIONS LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE

Le bel ordonnancement des siècles écoulés éclate avec la modernisation agricole et l'emploi des nouveaux matériaux : ciments, tôles ondulées servent désormais à la construction.

Sans nier la nécessité des reconversions engagées et des techniques nouvelles d'exploitation, il est primordial de respecter quelques grandes règles architecturales.

En effet, une des caractéristiques de cette campagne est d'être habitée et chaque intervention ponctuelle a un impact sur le milieu naturel et sur la perception des constructions, renforcée par une topographie qui offre des visions lointaines.

Les nouvelles constructions doivent être implantées au plus près de l'exploitation, ceci est particulièrement vrai pour la création de logements. Ceux-ci doivent s'intégrer dans le bâti existant ou bien être créés en prolongement de corps de bâtiments existants.

Pour les grands bâtiments, on mettra à profit un accident de la topographie, une haie bocagère pour venir "caler" la nouvelle construction.

Pour les logements, les matériaux employés devront correspondre à ceux présents sur le site. Une attention toute particulière sera portée au choix des enduits qui devront s'intégrer parfaitement aux teintes du bâti existant. Les couleurs proches du blanc sont évidemment proscrites.

Pour les bâtiments d'exploitation, les matériaux réfléchissants seront repoussés.

Hormis les besoins liés à l'élevage, les clôtures ne sont pas recommandées et il sera fait appel à un emploi judicieux des haies bocagères.

Des haies composées à partir des essences rustiques et des recommandations ci-après pourront venir aider à l'intégration d'un bâtiment, en particulier, dans le cas d'un impact visuel important.

4. LES ZONES D'ACTIVITES

Ancenis se caractérise par la présence sur son territoire de nombreuses zones d'activités.

Leur image a donc un impact multiple dont il convient également de fixer les grandes lignes de composition.

Le plan masse doit traduire une organisation interne rattachée en un point au réseau viaire, et non pas une succession linéaire de bâtiments implantés le long d'une route.

Une hiérarchisation de la voirie (voie structurante, voie de desserte...) sera rendue perceptible par différentes ambiances propre à chaque type de voie.

Des marges de reculement sont prévues par rapport aux différents axes qui seront traitées en bandes paysagères intégrant les arbres des haies existantes. Elles auront un rôle unificateur par la constitution de talus engazonnés et arborés.

L'architecture des bâtiments est de la responsabilité de chaque architecte appelé à travailler sur la commune. Toutefois, il est nécessaire de prolonger les partis d'aménagement arrêtés pour les espaces publics à l'intérieur des parcelles vers l'intérieur des îlots valorisera l'ensemble d'une zone d'activité.

Dans la mesure du possible, on fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site.

On s'efforcera de rechercher des alignements entre les différents bâtiments et de définir une organisation des masses construites.

Les volumes seront simples et bien définis en essayant d'exprimer les lignes forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

En particulier, les annexes et les constructions autorisées (habitations) devront procéder du même langage architectural et respecter l'unité d'ensemble du programme.

Il sera fait appel en priorité aux matériaux industriels.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne pourront être laissés à l'état brut.
L'emploi de matériaux de récupération est formellement interdit.

Les coloris des matériaux devront être choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et d'apporter une harmonie générale au projet.

En outre, les grandes masses des bâtiments seront traitées dans des tons neutres et clairs? les couleurs vives étant employées à petite échelle.

Il est à noter que les dominantes de tons gris sont celles qui s'intègrent le mieux à un espace végétal, de petites taches de couleur peuvent fort bien faire "chanter" les façades.

La hauteur et la nature d'une clôture doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou cacher un secteur de dépôt ... La nécessité d'une clôture est à réfléchir en fonction des besoins stricts de l'activité, l'absence de clôture étant fortement recommandée notamment le long des façades commerciales. Le marquage des parcelles pourra se faire à partir de haies vives taillées (charmilles, troènes, ...) dont la hauteur sera limitée.

Où elles sont autorisées, les clôtures artificielles pourront être réalisées à partir d'éléments en treillis soudés de teinte sombre sur poteaux métalliques fin de même couleur.

Les aires de stationnement devront participer à l'aménagement général de la parcelle et s'intégrer dans le traitement paysager des espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement aménagées en espaces paysagers : engazonnement, plantations d'essences locales, traitement minéral ...

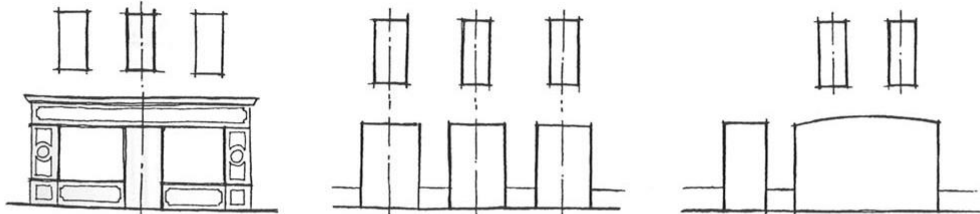
Les aménagements devront être réalisés en harmonie avec les espaces publics.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible, en particulier les haies présentant un intérêt paysager.

Des talutages légers masquant les aires de stationnements situés à proximité des voies participeront également à une mise en valeur de l'ensemble.

ANNEXE 3 : DEVANTURES COMMERCIALES

ARTICLE 11 DES SECTEURS Ua ET Uai.



Respect de l'équilibre général de la façade de l'immeuble et de sa composition architecturale
Ne pas créer d'impact visuel dominant, risquant de rompre l'aspect architectural de l'édifice

ANNEXE 4 : PLANTATIONS

Source : *Paysages de l'Ouest - compléments Mission Bocage 2015*

Le système du bocage se caractérise par un ensemble de haies dont les espèces représentatives sont principalement le chêne pédonculé, le châtaignier, l'orme ...

Les fonds humides quant à eux accueillent des frênes et des peupliers. A noter que selon le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière), les peupleraies sont en régression depuis le début des années 2000 sur le Val de Loire. *source : Institut National de l'information géographique et forestière - 2015*

Il convient de préserver ces haies et ces arbres qui abritent cultures, élevages et bâtiments contre les aléas climatiques, retiennent les terres, favorisent l'infiltration des eaux de pluie sans oublier ses fonctions de refuge pour la faune.

Les espèces arbustives sont représentées par le saule, le noisetier, l'aubépine, l'égantier, le merisier et participent également à la variété des espaces plantés.

L'ensemble de ces essences sera repris lors de projets d'urbanisme, de traitement d'espaces publics ou bien dans le cadre des aménagements de parcelles privatives.

L'ensemble des espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) seront traités avec modestie et pour l'habitat pavillonnaire, on marquera la différence entre un espace de devant, en transition avec le domaine public, et un espace arrière plus agreste.

Selon les espaces à traiter, elles pourront être complétées par des essences horticoles : tilleul, marronnier, liquidambar, chêne rouge.

UN BON CHOIX D'ESSENCES

Des essences locales seront plus adaptées aux conditions environnementales locales car elles sont spontanément présentes dans le bocage. L'origine locale de celles-ci est une nécessité tant écologique qu'économique : s'appuyant sur des végétaux adaptés, elle favorise la reconstitution des communautés végétales cohérentes et la réussite des semis et des plantations.

Afin de garantir la provenance locale des plants, ceux-ci devront avoir la certification « arbres et arbustes d'origine locale ». Cette certification garantit le suivi d'un cahier des charges prenant en compte la diversité génétique du végétal et la conservation de la ressource dans le milieu naturel à travers 11 régions d'origine. Ancenis fait partie de la grande région du Massif Armoricain.

UNE BONNE PREPARATION DU SOL

Il est nécessaire de réaliser un sous-solage en profondeur pour casser la semelle de labour lorsque la parcelle a été cultivée. Ceci va permettre un bon développement racinaire. Il faut également réaliser un émiettage à l'aide d'un outil qui ne lisse pas le sol.

Dans le cas de terrains trop humides comme il en existe dans certaines zones d'Ancenis, un billonnage ou buttage est à prévoir pour éviter l'asphyxie des plants.

UNE BONNE PROTECTION

Pour éviter la levée d'adventices, l'usage d'un couvre sol est indispensable. Il doit être biodégradable pour permettre l'enrichissement naturel de la haie par les nouveaux plants.

En outre l'usage d'un paillage biodégradable permet d'économiser le temps destiné à enlever le paillage après 2 ou 3 ans (contrairement à une bâche plastique).

ESSENCES LOCALES PRECONISEES

Les haies végétales seront composées d'un mélange d'espèces à feuilles persistantes ou caduques choisie parmi les essences suivantes :

RIVES DE LOIRE ET TERRAINS HUMIDES

Arbres de haut jet

- Essences communes :
 - Aulne,
 - Saule blanc, Saule pleureur,
 - Peuplier blanc, Peuplier d'Italie, Peuplier hybride,
 - Tremble,
 - Frêne.
- Essences **horticoles** :
 - Cyprès chauve*,
 - Métaséquoia*.

Cépées (essences communes) :

- Saule marsault,
- Saule cendré,
- Saule osier,
- Prunellier.

LE BOCAGE

Arbres de haut jet :

- Essences communes
 - Chêne pédonculé, chêne tauzin
 - Châtaignier
 - Charme
 - Erable champêtre, Erable plane
- * Conifères et feuilles persistantes :
 - Tilleul
 - Arbres fruitiers
 - Pin Sylvestre*, Pin maritime*
- Essences exotiques :
 - Platane
 - Chêne d'Amérique
 - Noyer d'Amérique
 - Liquidambar
 - Pommier, poirier, prunier à fleurs
 - Cyprès*
 - Tulipier de Virginie
 - Magnolia*
- Cépées (essences communes) :
 - Saule cendré,
 - Noisetier,
 - Charmille,
 - Bouleau,
 - Sureau,
 - Aubépine.

Arbustes communs :

- Cornouiller,
- Genêt,
- Fusain,
- Houx,
- Sureau,
- Troène,
- Viorne.

Arbustes horticoles - « essences décoratives » :

- Abelia,
- Erable du Japon,
- Amélanchier,
- Buddléia,
- Buis*,
- Callicarpa,
- Caryopteris,
- Céanothe,

Cognasier (oranger du Mexique)*,	Olearia*,
Cupressus (Cyprès)*,	Osmanthus*,
Deutzia,	Parrotia*,
Eleagnus*,	Perovskia,
Escallonia*,	Photinia*,
Forthythia,	Potentille,
Hamamelis,	Prunus (Prunier)*,
Hébé,	Ribes (Cassis-fleurs),
Hibiscus,	Romarin,
Hydrangea (Hortensia),	Saules arbustifs,
Hypericum (Millepertuis),	Sureau,
Kerria (Corette du Japon),	Seneçon*,
Kolkwitzia,	Skimmia*,
Laurier*,	Symphorine,
Lavande*,	Seringat,
Lespedeza,	Tamarix,
Lilas,	Taxus (If)*,
Lonicera* (Chèvrefeuille),	Teucrium (germandrée)*,
Mahonia*,	Viornes*,
Nandina*,	Weigelia.

ZONE D'ACTIVITES DE CHATEAU ROUGE – AEROPOLE, DE LA SAVINIERE ET DE L'AUBINIERE (ZAC)

Arbres d'alignement à haute tige sur les voies principales :

- Prunus padus (Merisier à grappes, floraison blanche et abondante),
- Liriodendron tulipifera (Tulipier de Virginie, belle couleur automnale),
- Liquidambar styraciflua (Copalme d'Amérique, belle couleur automnale),
- Quercus palustris (Chêne des marais, belle couleur automnale),
- Ostrya carpinifolia (Charme houblon, belle couleur automnale),
- Pin sylvestre, pin parasol.

Végétaux persistants type arbustif dans la zone non aedificandi:

- Acer campestre (Erable champêtre),
- Acer pseudoplatanus (Erable sycomore),
- Alnus cordata (Aulne à feuilles de cœur),
- Amelanchier canadensis (floraison intéressante),
- Castanea sativa (chataignier),
- Cornus alba (cornouiller blanc),
- Corylus avellana (noisetier commun),
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Quercus pedunculata (chêne pédonculé),
- Quercus sessilifolia (chêne sessile),
- Viburnum tinus (laurier tin, arbuste persistant),
- Ligustrum japonicum (troène du Japon, arbuste persistant),
- Spartium junceum (genêt d'Espagne, arbuste persistant).

Les variétés de thuya, cupressus et de chamaecyparis sont prosrites étant donné la compacité de haies qu'elles procurent.

Arbustes bas en haies séparatives :

- Ceanothus impressus "puget blue" (persistant, floraison décorative),
- Ceanothus "gloire de Versailles" (caduc, floraison décorative),
- Spirea x vanhouttei (caduc, floraison décorative),
- Spirea x bumalda (caduc, floraison décorative),
- Escalonia macrantha (persistant, floraison décorative),
- Escalonia différentes variétés (toutes persistantes et décoratives),
- Elaeagnus x ebbingei (persistant),
- Deutzia gracilis (caduc, floraison décorative),
- Genista différentes variétés (persistant, floraison décorative),
- Berberis darwinii (persistant, floraison décorative).

MISE EN ŒUVRE D'ÉVENTUELLES MESURES COMPENSATOIRES LIÉES AU PROJET URBAIN DU SECTEUR 1AUe-b DE L'HERMITAGE - ESSENCES LOCALES PRESCRITES source : Mission Bocage

ÎLE DELAGE

Il s'agit de répondre aux enjeux de replantations et de diversification des essences. En effet, l'île est déjà bien pourvue en arbres, il convient donc de compléter le panel d'essences afin de garantir une diversité biologique. Pour ce faire, les haies seront composées d'un mélange des essences suivantes :

- Aubépine à 2 styles (Crataegus laevigata)
- Orme Lisse (Ulmus laevis)
- Peuplier Noir (Populus nigra)
- Groseillier à grappes (Ribes rubrum)
- Saules sp. (Salix sp.)

Le sol étant très sableux, une préparation du sol n'est pas nécessaire en amont de la plantation.

SECTEUR 1AUe-b ET SOUS-SECTEUR Ue-b DE L'HERMITAGE

Les plantations d'essences locales doivent être adaptées au terrain. Afin que la haie soit fonctionnelle et favorable à la biodiversité, les haies et boisements seront composés d'un mélange des espèces buissonnantes et de hauts jets suivantes :

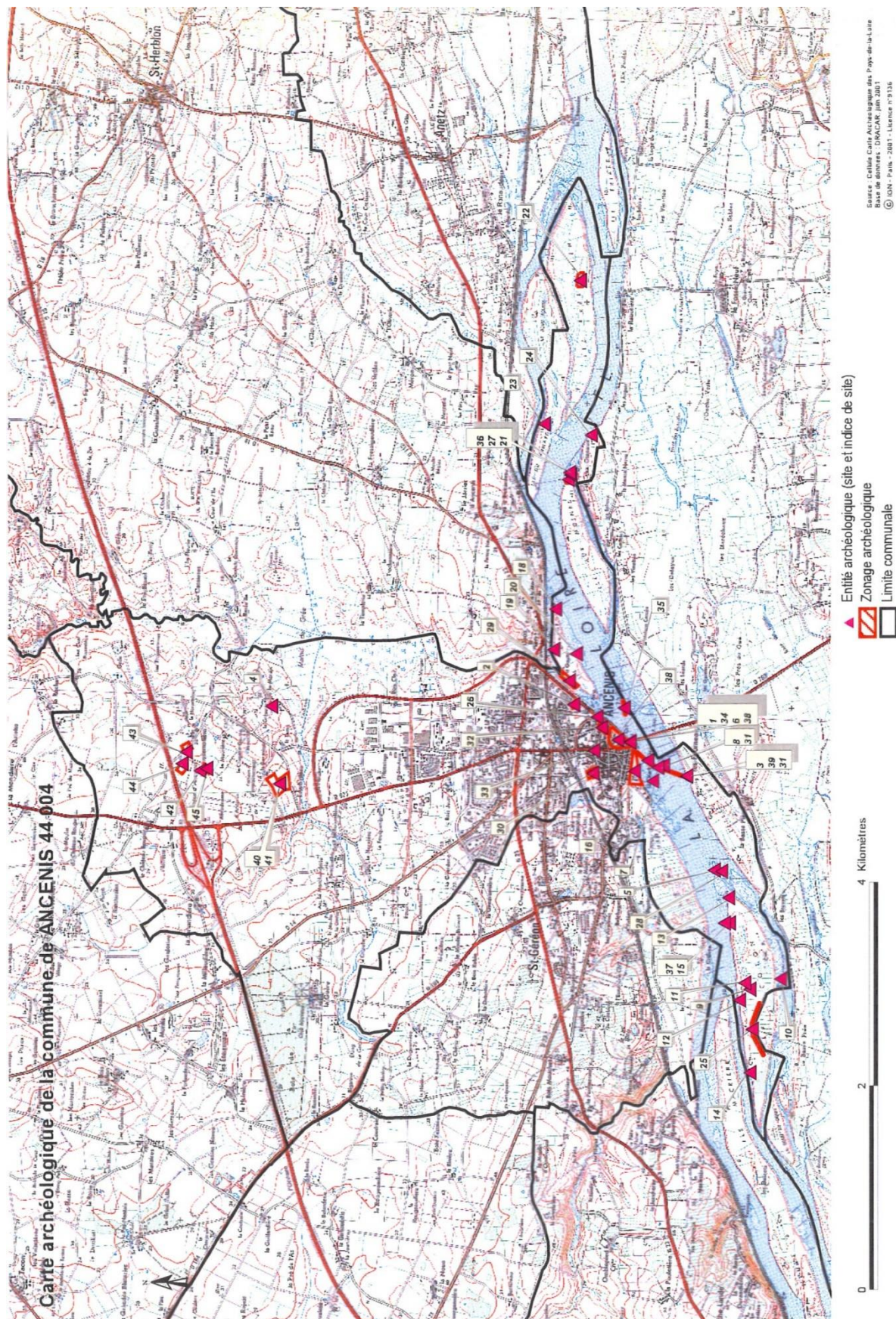
- Nerprun Purgatif (Rhamnus cathartica)
- Prunelier (Prunus spinosa)
- Coudrier (Corylus L.)
- Chêne Pédonculé (Quercus robur)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)

ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES INVASIVES DE LOIRE ATLANTIQUE

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
Catégorie IA 1 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement en Pays de la Loire un caractère invasif avéré à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, et concurrençant des espèces indigènes ou produisant des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes (on parle alors d'espèces transformatrices)		
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	ailante glanduleux, vernis ou fauxvernis du Japon, frêne puant	Friches, décombres, bords de routes - Forêts
Aster lanceolatus Willd.	aster lancéolé	Bord des eaux
Azolla filiculoides Lam.	azolle faussefougère	Aquatique
Bidens frondosa L.	bident à fruits noirs	Bord des eaux
Egeria densa Planch.	élodée dense	Aquatique
Elodea nuttallii (Planchon) St-John	élodée de Nuttall, élodée à feuilles étroites	Aquatique
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees	éragrostide pectinée	Bord des eaux
Lemna minuta Humb., Bonpl. & Kunth.	Lentille d'eau minuscule	Aquatique
Lindernia dubia (L.) Pennell	lindernie douteuse	Bord des eaux
Paspalum distichum L.	Digitaire fauxpaspale	Bord des eaux
Reynoutria japonica Houtt.	renouée du Japon	Friches, décombres, bords de routes - Bord des eaux
Robinia pseudacacia L.	robinier fauxacacia, acacia	Forêts - Friches, décombres, bords de routes
Catégorie IA 1/IA3 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement en Pays de la Loire un caractère invasif avéré à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, concurrençant des espèces indigènes ou produisant des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes (on parle alors d'espèces transformatrices) et causant des préjudices à certaines activités économiques.		
Cuscuta australis R.Br.	cuscute volubile	Bord des eaux
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven	jussie rampante	Aquatique
Ludwigia uruguayensis (Camb.) Hara	jussie d'Uruguay, jussie à grandes fleurs	Aquatique
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	myriophylle du Brésil	Aquatique

Catégorie IP2 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement dans le territoire considéré un caractère invasif avéré uniquement à l'intérieur de communautés végétales fortement anthropisées (friches, décombres, bords de routes, etc.), et présentant également un caractère invasif ailleurs dans le domaine biogéographique atlantique ou ailleurs dans le monde dans une aire climatique proche, au climat tempéré (océanique ou continental), ou subtropical (dont méditerranéen) à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles :		
Artemisia verlotiorum Lamotte	armoïse des frères Verlot, armoïse de chine	Friches, décombres, bords de routes - Bord des eaux
Betula incana (L.) DC.	alysse blanc	Friches, décombres, bords de routes - Pelouses sableuses
Buddleja davidii Franchet	arbre-aux-papillons, lilas de Chine	Friches, décombres, bords de routes
Conyza sumatrensis (Retz.) E. Walker	vergerette de Sumatra, érigéron de Guernesey	Friches, décombres, bords de routes - Cultures
Cortaderia selloana (Shultes & Shultes fil.) Asherson & Graebner	herbe de la pampa	Friches, décombres, bords de routes - Milieux littoraux
Paspalum dilatatum Poiret in Lam.	paspale dilaté	Friches, décombres, bords de routes
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai	renouée de Sakhaline, renouée géante	Friches, décombres, bords de routes
Senecio inaequidens DC.	seneçon du Cap	Friches, décombres, bords de routes
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	sporobole tenace	Friches, décombres, bords de routes
Catégorie IP5 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant en Pays de la Loire une tendance au développement d'un caractère invasif à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles :		
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.	claytonie perfoliée	Milieux littoraux (dunes)
Cotula coronopifolia L.	cotula à feuilles de coronopus	Milieux littoraux (vases) - Bord des eaux
Cyperus eragrostis Lam.	souchet robuste	Bord des eaux
Epilobium adenocaulon Hausskn.	épilobe ciliée	Cultures - Forêts
Hydrocotyle ranunculoides L. f.	hydrocotyle fausse renoncule	Aquatique
Impatiens balfourii Hook.f.	balsamine de Balfour	Bord des eaux
Impatiens capensis Meerb.	balsamine du Cap	Bord des eaux
Impatiens glandulifera Royle	balsamine géante, grande balsamine	Bord des eaux
Lagurus ovatus L.	queue de lièvre	Milieux littoraux (dunes) - Friches, décombres, bords de routes
Panicum dichotomiflorum Michx.	panic à inflorescence dichotome	Cultures
Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	noyer du caucase	Bord des eaux
Sagittaria latifolia Willd.	sagittaire à larges feuilles, flèche du Japon, patate d'eau	Bord des eaux
Veronica filiformis Sm.	véronique filiforme	Bord des eaux - Prairies

ANNEXE 6 : LISTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES



Numéro de l'EA	N° de site DRACAR	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	CHRONOLOGIE, VESTIGES, COMMENTAIRES	Coordonnées Lambert	Parcelles
44 003 0038	44003001AH	LE CHATEAU D'ANCENIS / ANCENIS	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) château fort	X=334682 Y=2268678	1978 : S : 143 à 148, 150 à 156, 159 à 161, 163 à 166, 168 à 176, 178, 181, 260 à 266, 269 à 273, 359, 360, 367, 382, 443, 491, 536, 607, 608
			(Moyen-âge classique - Epoque moderne) sépulture	X=334682 Y=2268678	1978 : S : 143 à 148, 150 à 156, 159 à 161, 163 à 166, 168 à 176, 178, 181, 260 à 266, 269 à 273, 359, 360, 367, 382, 443, 491, 536, 607, 608
44 003 0001	44003001AP	/ LE PONT	(Néolithique) faune	X=334691 Y=2268678	Loire
44 003 0034		/ LE PONT	(Age du bronze final) céramique; armes	X=334683 Y=2268676	Loire
44 003 0035	44003002AH	DUIT DE L'ILE AUX MOINES / DUIT PEAGER D'ANCENIS / LA LOIRE, ANCENIS	(Haut moyen-âge) digue	X=335019 Y=2268633	Loire
44 003 0002	44003002AP	DOLMEN DE LA PIERRE COUVRETIÈRE / ANCENIS, BOULEVARD DE LA MARNE	(Néolithique final - Age du bronze ancien) ddmen Campaniforme	X=335064 Y=2269123	D.P., U : 70
44 003 0036	44003003AH	LOIRE / LOIRE	(Période récente) bateau	X=337330 Y=2269160	Loire
44 003 0003	44003003AP	/ ILE VERTE	(Néolithique moyen - Néolithique final) céramique; matériel lithique; faune; Campaniforme	X=334343 Y=22688024	berges de la Loire
			(Néolithique moyen - Néolithique final) céramique; matériel lithique; faune; Cerny	X=334343 Y=22688024	berges de la Loire
44 003 0037	44003004AH	LOIRE / LOIRE	(Période récente) bateau	X=332900 Y=2267650	Loire

44 003 0004	44003004AP	LA GRESERIE / LA GRESERIE	(Néolithique) menhir	X=335040 Y=2272079	1993 : G : 80	
44 003 0005	44003005AH	LOIRE / LOIRE	(Période récente) bateau	X=333420 Y=2267750	Loire	
44 003 0006	44003006AH	PIROGUE DU PONT D'ANCENIS / LE PONT	(Age du fer - Gallo-romain) pirogue	X=334688 Y=2268573	Loire	
44 003 0007	44003007AH	PIROGUE DE LA CHARBONNIERE / LA DAVRAYS	(Haut moyen-âge) pirogue	X=334300 Y=2268350	Loire	
44 003 0008	44003008AH	/ LA LOIRE	(Epoque indéterminée) pirogue	X=334450 Y=2268250	Loire	
44 003 0009	44003009AH	/ L'ILE COTON	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=332250 Y=2267400	Ile Coton	
44 003 0010	44003010AH	BRAS DU BREVET / LES BREVETS	(Période récente) bateau	X=332350 Y=2267100	Loire	
44 003 0011	44003011AH	/ L'ILE COTON	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=332310 Y=2267450	Ile Coton	
44 003 0012	44003012AH	/ L'ILE COTON	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=332140 Y=2267500	Ile Coton	
44 003 0013	44003013AH	/ L'ILE COTON	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=333150 Y=2267610	Ile Coton	
44 003 0014	44003014AH	/ L'ILE COTON	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=331430 Y=2267400	Ile Coton	
44 003 0015	44003015AH	CAFE DE LA MERE PICON / L'ILE COTON	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) maison	X=332900 Y=2267600	Ile Coton	

44 003 0016	44003016AH	ANCIEN PORT / ANCENIS, BOULEVARD JOUBERT	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) port	X=334405 Y=2268544	1993 : R : 665
44 003 0017	44003017AH	/ LA LOIRE	(Epoque indéterminée) construction	X=334500 Y=2268400	Loire
44 003 0018	44003018AH	/ ILE DELAGE (POINTE AMONT, RIVE GAUCHE)	(Epoque indéterminée) bateau	X=335990 Y=2269300	Loire
44 003 0019	44003019AP	/ ILE DELAGE (BRAS NORD)	(Néolithique) céramique; matériel lithique	X=335594 Y=2269320	Loire
44 003 0020	44003020AH	/ ILE DELAGE	(Epoque moderne) quai	X=335550 Y=2269100	Loire
44 003 0021	44003021AH	CHAPELLE SAINT CLEMENT / L'ILE AUX MOINES	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) bâtiment	X=337245 Y=2269160	1993 : Z : 22 à 26
			(Epoque moderne - Epoque contemporaine) église	X=337245 Y=2269160	1993 : Z : 22 à 26
44 003 0022	44003022AH	/ L'ILE KERGUELEN	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=339198 Y=2269060	Ile Kerguelen
44 003 0023	44003023AH	/ ILE DU BERNARDEAU	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=337810 Y=2269410	Ile Bernardeau
44 003 0024	44003024AH	/ L'ILE AUX OISEAUX	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=337700 Y=2268950	Ile aux Oiseaux
44 003 0025	44003025AH	/ L'ILE COTON	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) frontière	X=331856 Y=2267377	Ile Coton
44 003 0026	44003026AH	/ ANCENIS	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) port ?	X=334930 Y=2268900	? DP

44 003 0027	44003027AH	/ BRAS DE L'ILE AUX MOINES	(Epoque indéterminée) bateau	X=337310 Y=2269150	Loire
44 003 0028	44003028AH	GREVES DE L'ILE VERTE / L'ILE VERTE	(Haut moyen-âge - Moyen-âge classique) pirogue monoxyle bois	X=333410 Y=2267676	
44 003 0029	44003029AP	BRAS DE L'ILE DELAGE / ILE DELAGE, LA GOUTTE	(Paléolithique - Néolithique) foyer	X=335329 Y=2269213	1993 : V : DP
			(Paléolithique - Néolithique) occupation	X=335329 Y=2269213	1993 : V : DP
44 003 0030	44003030AH	COUVANT DES CORDELIERS / ANCENIS, RUE DU COLLEGE, RUE DES CORDELIERS	(Bas moyen-âge - Epoque moderne) couvent	X=334396 Y=2268926	1993 : P : 138, 139, 143, 374, 309, 564
44 003 0031	44003031AH	DUITS DE L'EPERON / DUIT PEAGER D'ANCENIS / LA CHARBONNIERE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) digue	X=334433 Y=2268301	Loire
44 003 0032	44003032AH	EGLISE SAINT-PIERRE, CHAPELLE SAINT-BARNABE / ANCENIS, PLACE SAINT-PIERRE	(Haut moyen-âge - Epoque moderne) cimetière	X=334822 Y=2268872	1993 : S : 94, 95, DP
			(Haut moyen-âge - Epoque moderne) église	X=334822 Y=2268872	1993 : S : 94, 95, DP
			(Haut moyen-âge - Epoque moderne) sarcophage	X=334822 Y=2268872	1993 : S : 94, 95, DP
44 003 0033	44003033AH	LE PONTREAU / ANCENIS, RUE GEORGES CLEMENCEAU	(Moyen-âge) pont	X=334601 Y=2268929	DP
44 003 0039		ILE VERTE /	(Haut-empire) céramique	X=334349 Y=2268019	Loire
44 003 0040		LA SAVINIERE / ZONE 5 /	(Age du bronze ancien - Age du bronze final) village	X=334293 Y=2271969	

44 003 0041	LA SAVINIERE / ZONE 5 /	(Second Age du fer) bâtiment Tène ancienne	X=334289 Y=2272042	
		(Second Age du fer) bâtiment Tène finale	X=334289 Y=2272042	
		(Second Age du fer) bâtiment Tène moyenne	X=334289 Y=2272042	
		(Second Age du fer) endlos Tène ancienne	X=334289 Y=2272042	
		(Second Age du fer) endlos Tène finale	X=334289 Y=2272042	
		(Second Age du fer) endlos Tène moyenne	X=334289 Y=2272042	
		(Second Age du fer) habitat Tène ancienne	X=334289 Y=2272042	
		(Second Age du fer) habitat Tène finale	X=334289 Y=2272042	
44 003 0042	LA SAVINIERE / SD 29 /	(Second Age du fer) habitat Tène moyenne	X=334289 Y=2272042	
		(Gallo-romain) fosse	X=334421 Y=2272786	
		(Gallo-romain) fossé	X=334421 Y=2272786	
		(Gallo-romain) occupation	X=334421 Y=2272786	

			(Gallo-romain) trou de poteau	X=334421 Y=2272786		
44 003 0043		LA SAVINIERE / ZONE 3 /	(Second Age du fer - Haut-empire) endos Tène finale	X=334605 Y=2272921		
			(Second Age du fer - Haut-empire) fosse Tène finale	X=334605 Y=2272921		
			(Second Age du fer - Haut-empire) occupation Tène finale	X=334605 Y=2272921		
			(Second Age du fer - Haut-empire) trou de poteau Tène finale	X=334605 Y=2272921		
44 003 0044		LA SAVINIERE / ZONE 1 /	(Second Age du fer) bâtiment Tène finale	X=334484 Y=2272939		
			(Second Age du fer) endos quadrangulaire Tène finale	X=334484 Y=2272939		
			(Second Age du fer) ferme Tène finale	X=334484 Y=2272939		
44 003 0045		LA SAVINIERE / SD 28 /	(Age du bronze ancien - Age du bronze moyen) fosse	X=334436 Y=2272720		
			(Age du bronze ancien - Age du bronze moyen) fosse	X=334436 Y=2272720		
			(Age du bronze ancien - Age du bronze moyen) occupation	X=334436 Y=2272720		
			(Age du bronze ancien - Age du bronze moyen) trou de poteau	X=334436 Y=2272720		

44 003 0046	LE PLANTIS 1 /	(Haut moyen-âge) endos curvilinéaire Mérovingien	X=333183 Y=2271076	Lot 3 à 7, 9 à 16 et les voiries
		(Haut moyen-âge) habitat Mérovingien	X=333183 Y=2271076	Lot 3 à 7, 9 à 16 et les voiries
		(Haut moyen-âge) trous de poteau (ensemble de) Mérovingien	X=333183 Y=2271076	Lot 3 à 7, 9 à 16 et les voiries
44 003 0047	LE PLANTIS 2 /	(Second Age du fer) endos Tène moyenne	X=333443 Y=2271004	Lot 30, 31 1 et 2
44 003 0048	LA GILARDIERE /	(Second Age du fer) endos quadrangulaire	X=333185 Y=2270759	
		(Second Age du fer) habitat	X=333185 Y=2270759	
		(Second Age du fer) production métallurgique	X=333185 Y=2270759	
44 003 0049	LA GILARDIERE /	(Age du bronze? - Age du fer?) fosses (réseau de)	X=333268 Y=2270805	
		(Age du bronze? - Age du fer?) incinération ?	X=333268 Y=2270805	
44 003 0050	LE MOULIN DE LA GUERE / LE MOULIN DE LA GUERE	(Haut moyen-âge) fossés (réseau de) Carolingien	X=332964 Y=2271326	2009 : B:238, 242, 243, 274, 244, 277
		(Haut moyen-âge) occupation Carolingien	X=332964 Y=2271326	2009 : B:238, 242, 243, 274, 244, 277
44 003 0051	LA MARCHANDERIE / LA MARCHANDERIE	(Second Age du fer?) fosse	X=333122 Y=2271315	2009 : I:326, 321, 320, 323, 324, 319, 325, 322, 338, 339, 129

44 003 0052	LA MARCHANDERIE (2) / LA MARCHANDERIE	(Age du fer?) production métallurgique	X=333176 Y=2271428	2009 : I:338, 331, 333, 334, 337
44 003 0053	LA PERROUINIÈRE / LA PERROUINIÈRE	(Paléolithique moyen - Néolithique final) occupation	X=333569 Y=2271665	2009 : I:356, 363, 357, 364, 354, 362, 366, 355, 358, 359, 365, 367
44 003 0054	LA PERROUINIÈRE / LA PERROUINIÈRE	(Haut-empire) incinération	X=333569 Y=2271665	2009 : I:356, 363, 357, 364, 354, 362, 366, 355, 358, 359, 365, 367
		(Haut-empire) nécropole ?	X=333569 Y=2271665	2009 : I:356, 363, 357, 364, 354, 362, 366, 355, 358, 359, 365, 367
44 003 0055	LA PLANCHE /	(Néolithique final - Age du bronze ancien) fossés (réseau de)	X=334231 Y=2271716	
		(Néolithique final - Age du bronze ancien) habitat	X=334231 Y=2271716	
		(Néolithique final - Age du bronze ancien) trous de poteau (ensemble de)	X=334231 Y=2271716	
44 003 0056	COUVENT DES URSULINES / CASERNE ROHAN	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) couvent	X=333818 Y=2268714	2011 : Q1:230, 232 à 234, 250 à 255

ANNEXE 7 : BATIMENTS DE CARACTERE SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN SECTEURS Nh

Le Frébois



La Gréserie



La Poussemotière



La Poussemotière



ANNEXE 8 : SECTIONS DE VOIES SITUEES HORS AGGLOMÉRATION SOUMISES AUX DISPOSITIONS D'ACCES ET DE REcul SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL

- Articulation avec l'article 8 des Dispositions Générales et les articles 6 des secteurs et sous-secteurs concernés par les dispositions spécifiques au réseau routier départemental

