

Département de LA LOIRE ATLANTIQUE

Commune de

LA BERNERIE-EN-RETZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	28 février 1997	30 mars 2007	22 février 2008
Révision n° 1	27 septembre 2013	26 janvier 2018	26 octobre 2018
Modification n°1	29 mars 2022	-	27 janvier 2023
Modification simplifiée n°1	14 mai 2024	-	13 septembre 2024

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT	3
CHAPITRE .1 PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT	4
1-1 LE ZONAGE DU TERRITOIRE VISE PAR LE REGLEMENT	5
1-2 LE REGLEMENT DU P.L.U.	6
1-3 DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	7
CHAPITRE .2 QUELQUES DEFINITIONS	8
CHAPITRE .3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES.....	15
CHAPITRE .4 RAPPELS DE PROCEDURE	24
TITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....	26
CHAPITRE .1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA	27
CHAPITRE .2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB	47
CHAPITRE .3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE	69
CHAPITRE .4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UL.....	78
CHAPITRE .5 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UO.....	87
TITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER.....	93
CHAPITRE .1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU1 (SECTEURS AU1)	95
CHAPITRE .2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU1 S.....	109
CHAPITRE .3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU2 (SECTEURS AU2 ET AU2 L)....	115
TITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A.....	119
CHAPITRE .1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A (SECTEURS A, AA, AD, AH)	120
TITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N.....	136
ANNEXES	152
Annexe 1 Note relative à la gestion des eaux pluviales	
Annexe 2 Préconisations paysagères	
Annexe 3 Règles relatives aux saillies (surplombs, débords de toitures) par rapport au voies publiques	
Annexe 4 Liste des constructions et clôtures à préserver pour leur intérêt architectural ou patrimonial inventoriées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en dehors du périmètre de l'AVAP	
Annexe 5 Zonages archéologiques : arrêté portant délimitation de zones de présomption archéologique	

Table de concordance entre nouvelles et anciennes références du code de l'urbanisme

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

CHAPITRE .1 PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT

1-1 LE ZONAGE DU TERRITOIRE VISE PAR LE REGLEMENT

Le territoire couvert par le P.L.U. de la Bernerie-en-Retz est divisé en quatre grandes zones, U, AU, A, et N.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- les zones AU1 immédiatement constructibles,
- les zones AU2 nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendues constructibles.

c) Les zones agricoles dites "zones A"

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de **la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de** vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des dispositions particulières peuvent toutefois être précisées par le règlement du PLU pour permettre les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes situées dans les zones A et N, dans le respect de la loi littoral.

Chacune des zones englobe des secteurs spécifiques dont le règlement est précisé aux titres 2 à 5 du présent règlement.

1-2 LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone est soumise à un règlement qui peut fixer les règles suivantes relatives à l'affectation des sols et à la destination et la nature des constructions pouvant être autorisées selon les articles suivants.

Le présent règlement est établi en application des articles R 123-4 à R 123-14 du Code de l'urbanisme, dans sa version existante au 31 décembre 2015.

- Article 1 :** Les occupations et utilisation du sol interdites.
- Article 2 :** Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 :** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 :** Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 :** *Abrogé.*
- Article 6 :** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** L'emprise au sol des constructions.
- Article 10 :** La hauteur maximale des constructions.
- Article 11 :** L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs à protéger mentionnés au 3° de l'article R 151-41 h du code de l'urbanisme.
- Article 12 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
- Article 14 :** *Abrogé.*
- Article 15 :** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16 :** Les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

1-3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies en pièce n° 3 du P.L.U., notamment pour certains secteurs tels qu'ils sont délimités sur le document graphique du règlement conformément à sa légende (zonage).

Les opérations et les travaux pouvant être réalisés sur ces secteurs doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

2. Emplacements réservés

Le règlement délimite sur les documents graphiques des emplacements réservés définis au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Les règles d'implantation des constructions des articles 6 et les dispositions réglementant l'aspect extérieur des constructions des articles 11 de chaque zone, devront s'appliquer le long des emplacements réservés prévus pour la création ou l'aménagement de voirie, au même titre que s'il s'agissait de voiries existantes.

CHAPITRE .2 QUELQUES DEFINITIONS

2.1 ABRI DE JARDIN

Edicule ou annexe de la construction principale, destinée à abriter le matériel ou des matériaux nécessaires à l'entretien et à la culture des jardins, potagers ou autres espaces verts à des fins domestiques. Selon le présent règlement, les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 12m² et une hauteur de 2m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

2.2 ACCES (article 3 de chaque zone)

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. L'accès peut être direct ou indirect :

L'accès fait référence :

- au linéaire d'interface entre l'unité foncière et la voie, permettant son accès par les véhicules depuis la voie ouverte à la circulation générale,
- et à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain afin de pouvoir accéder à l'opération ou à la construction projetée sur l'unité foncière depuis la voie ouverte à la circulation générale.

La largeur minimale de l'accès éventuellement définie par le règlement est alors mesurée jusqu'au droit de l'opération ou de la construction projetée.

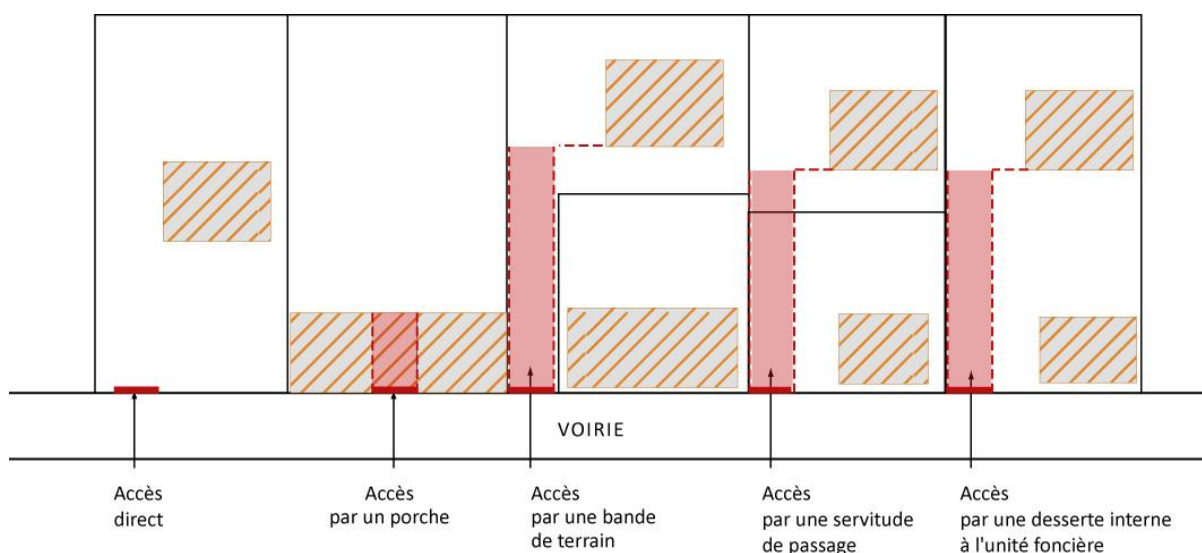
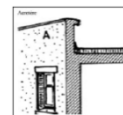


Schéma indicatif de compréhension des accès

2.2 ACROTERE

C'est un élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité).



Acrotère

2.3 AGGLOMERATION

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

2.4 ANNEXES

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2.5 AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

L'AVAP, approuvée par délibération du conseil municipal du 19 juin 2015, est une servitude d'urbanisme s'imposant au Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend notamment les pièces suivantes, qui sont annexées au PLU (cf. annexe n° 6 du P.L.U.) :

- des prescriptions réglementaires,
- un plan réglementaire.

Ses prescriptions s'appliquent au sein de son périmètre, reporté sur le document graphique réglementaire du P.L.U. (cf. pièce n° 4 : plan de zonage), conformément à sa légende.

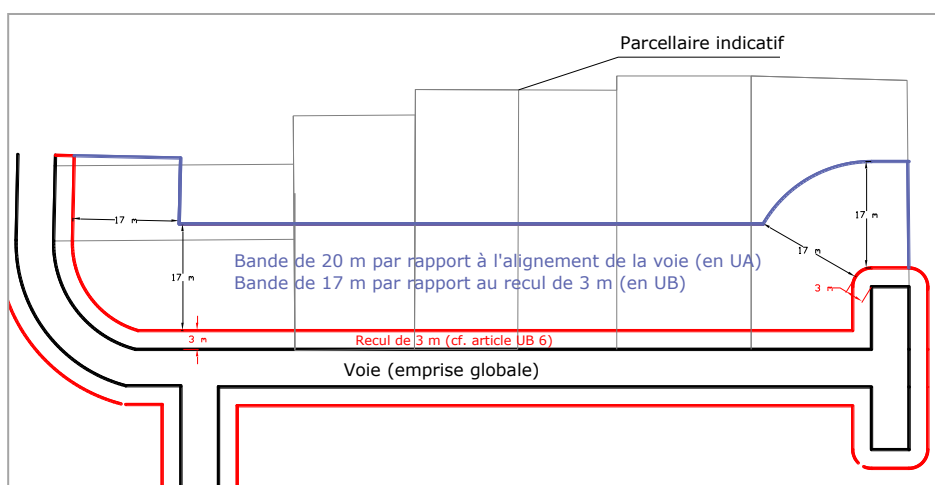
L'AVAP comprend deux périmètres :

- un périmètre couvrant toute la zone littorale d'un bout à l'autre de la limite communale, englobant le sentier des douaniers, l'ensemble paysager de Crève-Cœur, de la Rinais, le bourg jusqu'aux terrains de la gare, l'ancien village des Carrés, l'ensemble paysager de la Croix Lucas, les villages du Rocher et de la Sennetière ;
- un périmètre, isolé du premier, couvrant la Gressière, qui reprend l'emprise du domaine historique.

2.6 BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Modes de calcul des reculs inconstructibles et des espaces constructibles au regard des articles 6 et 7 du règlement des zones

Schéma indicatif – exemple de définition des bandes constructibles au regard des dispositions des articles 6 et 7 des zones UA et UB



2.7 CLOTURE PRESENTANT UNE TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

Une clôture présentant une transparence hydraulique est une clôture ajourée répondant aux deux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux,
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux.

2.8 CONSTRUCTION PRINCIPALE

Elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes, selon la vocation du site.

Par exemple, sur une parcelle à vocation d'habitat, la construction principale désigne l'habitation, à distinguer des annexes n'étant pas destinées au logement des personnes (voir annexes).

2.8 EMPRISE AU SOL

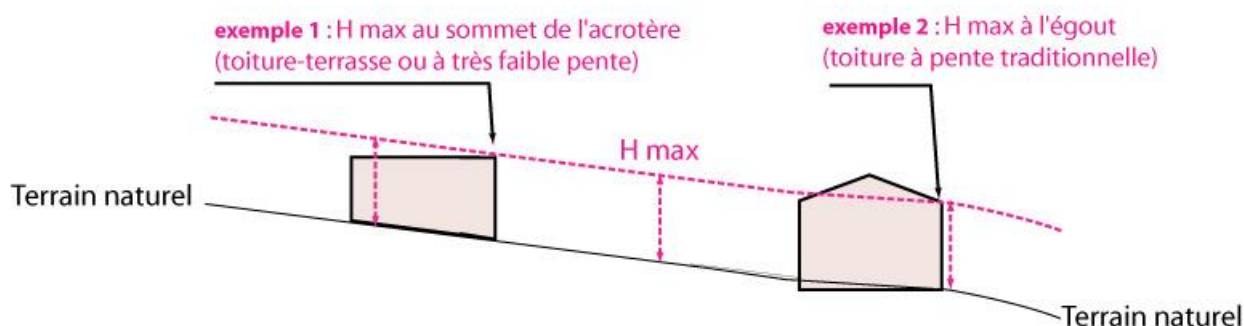
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

2.9 EXTENSION (de la construction)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

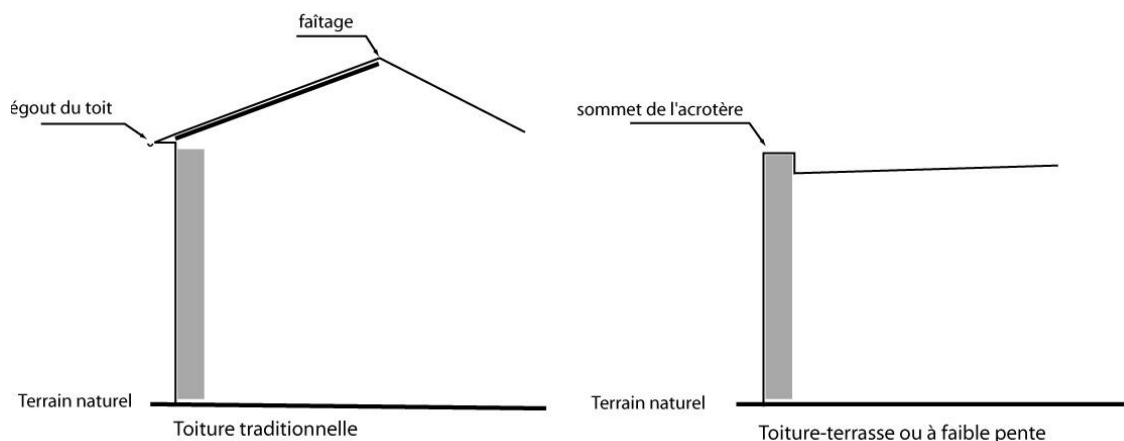
2.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le terrain naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.



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

L'article 10 du règlement de chaque zone peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.



Les dispositions des articles 10 du présent règlement ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement, indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

2.11 MATERIAUX RENOUVELABLES (article 11 de chaque zone)

A défaut de liste fixée par voie réglementaire (cf. article L.111-16 du code de l'urbanisme), les matériaux définis renouvelables dans le cadre de l'article 11 du présent règlement sont :

- le bois européen,
- les matériaux à base de végétaux utilisés en couverture de toitures-terrasses (hors membrane d'étanchéité).

2.12 RENOUVELLEMENT URBAIN (article 6 de la zone UA)

Au sens du présent règlement, le renouvellement urbain correspond à la construction ou au réaménagement urbain d'une parcelle déjà construite ou aménagée (artificialisée, recevant des équipements ou installations) après démolition des constructions existantes ou suppression des aménagements d'origine.

2.13 SURFACE DE PLANCHER DE LA CONSTRUCTION

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

2.14 SURFACE DE PLEINE TERRE

La surface de pleine terre d'une parcelle ou unité foncière (également appelée surface d'espaces libres non imperméabilisés) est la surface non imperméabilisée (occupée par des espaces verts, jardins, plantations, graviers...) : voir définition de la surface imperméabilisée

2.15 SURFACE IMPERMEABILISEES ET COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrant pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages.

Le coefficient d'imperméabilisation d'une parcelle ou d'un projet se calcule en faisant le rapport des surfaces imperméabilisées sur la surface totale.

Certaines surfaces, telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés, permettent une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité).

Sur ces surfaces, si les justificatifs nécessaires à l'estimation d'un coefficient d'apport (rapport des volumes ruisselés sur les volumes précipités) sont fournis, un taux d'abattement pourra être appliqué pour qu'elles ne soient que partiellement prises en compte dans le calcul des surfaces imperméabilisées : par exemple une toiture végétalisée dont le constructeur garantit un taux de restitution de 40% (i.e. 40% des volumes précipités sont évacués vers les gouttières puis le réseau, les 60% restants s'infiltrant dans la structure), ne sera comptabilisée qu'à hauteur de 40% de sa surface dans l'inventaire des surfaces imperméabilisées.

En l'absence de justificatif, ces surfaces seront intégralement comptabilisées en tant que surfaces imperméabilisées.

Nota : le coefficient d'apport des surfaces semi-poreuses devra être évalué pour la pluie de référence du schéma directeur et du zonage pluvial, en l'occurrence la pluie trentennale.

Ces notions sont précisées dans la notice du zonage d'assainissement pluvial en annexe du P.L.U.

2.16 UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant l'ensemble de parcelles cohérent et formant un tout indissociable, objet de la construction, de l'opération projetée ou du projet d'aménagement.

2.17 VOIES et EMPRISES PUBLIQUES (article 6 de chaque zone)

Voies : Au sens du présent règlement, il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Remarque : les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Cheminements "doux" : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux cheminements destinés aux piétons et/ou aux cycles (qu'ils soient ou non réalisés en "site propre").

Emprises publiques : au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces publics ou privés ouverts au public, tels que jardins publics, aires de stationnement, places, squares et communs...

S'il est prévu un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie ou aménagement d'un espace public, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments et les types de clôtures.

CHAPITRE .3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Le présent règlement est établi en application des articles R 123-4 à 123-14 du Code de l'urbanisme, dans sa version existante au 31 décembre 2015.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA BERNERIE-EN-RETZ.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

- 2.1** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-25, R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'Article R 111-4 qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'Article R 111-26 qui prévoit notamment que : « 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 ».

L'Article R 111-27 qui prévoit notamment que : « 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 ».

- 2.2** Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Article L 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L111-11 :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Article L111-16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du plan local d'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Au titre de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions du 1er alinéa de l'article L.111-16 énoncé ci-dessus ne sont pas applicables dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

2.3 Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées à l'annexe du P.L.U. "tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat", en particulier :
 - Les servitudes d'urbanisme au sein de l'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) approuvée par
 - Les servitudes liées au Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord, approuvé par arrêté préfectoral le 13 juillet 2016,
- les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, avec lesquelles le plan local d'urbanisme de La Bernerie-en-Retz doit être compatible,
- les dispositions du S.A.G.E. du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2014,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "Loi littoral" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la "Loi sur l'eau" du 3 janvier 1992, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, intégrées au Code de l'Environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 mai 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999, modifiée le 5 janvier 2006,
- les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, loi dite "Grenelle 2 de l'environnement", portant engagement national pour l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi ALUR),
- les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, (dite loi LAAAF),
- les dispositions de la loi n° 2014-770 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et le Forêt du 13 octobre 2014,
- les dispositions de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,
- l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du P.L.U.,
- les dispositions de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages,

- les dispositions des articles L 113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 mai 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,

2.4 D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ou des secteurs ainsi concernés peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. pièce n°13 du dossier de P.L.U.),
- des zones de préemption du conseil général, au titre des espaces naturels sensibles (cf. pièce n°13 du dossier de P.L.U.),
- des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, à savoir au sein de l'AVAP et au sein de secteurs identifiés au titre l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

2.5 Zonages archéologiques (cf. annexe 5 du règlement)

L'annexe 5 du règlement apporte des précisions sur les zones de présomption archéologique devant être prises en compte par des projets d'aménagement.

▪ Article L 112-7 du Code de la construction et de l'habitation

« Conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

▪ Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1er - 1er §:

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

▪ Article R 111-4 du Code de l'urbanisme :

« 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 3 PRISE EN COMPTE DES RISQUES POUR LES CONSTRUCTIONS

3.1 Réglementation parasismique lié au risque sismique (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

La commune de la Bernerie-en-Retz est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet .

3.2 Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - () ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

3.3 Risque de submersion marine et d'érosion

(cf. Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord, annexé en pièce n° 6 du présent P.L.U. – servitudes d'utilité publique)

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord est une servitude d'utilité publique s'imposant au P.L.U., qui fixe les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de submersion marine ou d'érosion.

Ses prescriptions sont intégrées à l'annexe n° 6 du P.L.U. relative aux servitudes d'utilité publique. Le PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord est opposable aux tiers.

Les dispositions les plus contraignantes du PPRL et du P.L.U. en vigueur s'imposent sur les parties du territoire concernées par ces risques.

ARTICLE 4 REGIME D'AUTORISATION DANS L'AVAP

Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP (transformation, construction nouvelle, démolition, etc.), ni aucune intervention ayant pour effet la modification sensible des données du paysage végétal (déboisements, coupes ou élagages importants d'arbres de haute tige, suppressions de haies bocagères, etc.), ni transformation de l'aspect des espaces publics (aménagement urbain au sens large, aspect des sols, mobiliers urbains, dispositifs d'éclairage, etc.) ne peuvent être effectuées sans autorisation préalable de l'autorité compétente, qui vérifie la conformité du projet avec les dispositions de l'AVAP. Les régimes d'autorisation sont :

- soit l'autorisation d'urbanisme en application du Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- soit l'autorisation spéciale en application du Code du Patrimoine.

En AVAP, tout dossier de demande d'autorisation de travaux contient impérativement une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux.

Les prescriptions contenues dans l'AVAP s'imposent aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France qu'à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations. L'Architecte des Bâtiments de France conserve un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce en référence aux prescriptions réglementaires de l'AVAP et aux résultats de l'inventaire du patrimoine et de l'analyse préalable.

L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quel que soit le régime d'autorisation des travaux.

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, la Commission locale de l'AVAP (instance locale consultative créée par la loi du 12 juillet 2010) peut être consultée :

- sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions de l'AVAP ;
- sur des recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France formés auprès du préfet de région en application de l'article L.642-6 du code du patrimoine.

ARTICLE 5 LA GESTION DES ESPACES BOISES

Les espaces boisés classés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux *chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier*.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du nouveau code forestier, ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L.124-2 dudit code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés.

Les boisements inventoriés et préservés au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. règlement graphique : éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver) doivent être conservées. Les principes de gestion de ces boisements sont précisés à l'article 13 des zones concernées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire, sauf dispositions contraires pouvant être précisées à l'article 13 du règlement des zones.

Le choix d'essences végétales pour les plantations

Le choix d'essences végétales pour les plantations pourra s'inspirer de celles décrites dans les préconisations paysagères à l'annexe 2 du règlement.

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 1 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ARTICLE 6 ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. plans de zonage) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2014.

Les dispositions que le P.L.U. doit respecter sont précisées par le S.A.G.E du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au présent document d'urbanisme (cf. plan de zonage) est strictement interdit, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

De façon générale, toute action et tout aménagement pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite, sauf en cas de travaux d'intérêt général ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux. *A titre dérogatoire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet reconnu pour son intérêt public conduirait, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires* devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et du S.A.G.E. Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf.

ARTICLE 7 OUVRAGES SPECIFIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

ARTICLE 8 PERMIS VALANT DIVISION ET LOTISSEMENTS

Art. R. 151-21, 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le PLU prévoit que les dispositions du règlement s'appliquent à l'intérieur de l'opération à chaque terrain ou lot (cf. article R. 151-21, 3^{ème} alinéa), à l'exclusion de l'application des dispositions relatives à la servitude de mixité sociale instituée en vertu de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Ainsi, les voies internes et/ou privées sont considérées comme des voies publiques. Les limites séparant chaque terrain ou lot seront considérées comme des limites séparatives, l'emprise au sol sera calculée pour chaque terrain ou chaque lot, etc...

A l'inverse, la part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale est calculée à l'échelle globale du lotissement ou du projet de construction. En cas de terrains concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, on se référera aux dispositions générales et spécifiques de l'OAP.

ARTICLE 9 DEROGATIONS POSSIBLES AUX REGLES DEFINIES AUX ARTICLES 6 ET 7 DU REGLEMENT DE CHAQUE ZONE

Des dérogations aux règles d'implantation par rapport à l'alignement de la voie publique définies à l'article 6 du règlement de certaines zones peuvent être admises pour les balcons, oriels, débords de toitures, les isolations par l'extérieur, dès lors qu'elles ne gênent pas les conditions de sécurité et de circulation générale sur la voie publique.

Les cas de dérogation à l'articles 6 énoncés ci-dessus ne pourront être admis que s'ils respectent les dispositions par rapport à la voirie publique, annexées au présent règlement (cf. annexe 3).

A l'article 7 du règlement des zones, les débords de toitures, les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans la marge de recul pouvant être définie à cet article.

ARTICLE 10 AUTRES DISPOSITONS

10.1 Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan des infrastructures de transports terrestres (pièce 10.2 du P.L.U.), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

10.2 Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

CHAPITRE .4 RAPPELS DE PROCEDURE

Rappel : Les références aux articles réglementaires du code de l'urbanisme sont celles existantes dans sa version au 31 décembre 2015.

ARTICLE 1 L'EDIFICATION DE CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du Conseil Municipal du 17 avril 2009.

ARTICLE 2 LE PERMIS DE DEMOLIR

La démolition de tout ou partie d'une construction est en préalable soumise à permis de démolir, notamment :

- . dans le périmètre de l'AVAP
- . sur les constructions d'intérêt paysager et patrimonial intégrés au sein des secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende, en application de la délibération du Conseil Municipal du 26/10/2018.
- . sur les clôtures et éléments de « petit patrimoine » identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en application de la délibération du Conseil Municipal du 26/10/2018.

ARTICLE 3 LES TRAVAUX PORTANT ATTEINTE A UN ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CCODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d), R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions des articles R 421-14 c) et R 421-17 b) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS VISES A L'ARTICLE L.421-2 ET L.421-4 DU CODE DE L'URBANISME

Les installations et travaux divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :

- . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
- . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² et inférieure à 2 hectares est soumis à déclaration préalable.

TITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE .1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

Zone UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA est un secteur déjà urbanisé de type traditionnel. Elle englobe notamment le centre « historique » et les extensions les plus anciennes, qui se caractérisent également par leur densité.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du PLU. L'alignement traditionnel est marqué, soit par la façade, soit par un muret généralement surmonté d'une grille. Les fronts urbains sont plus affirmés et les volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services, sont notamment autorisées.

Elle comprend :

- des secteurs **UAb**, correspondant aux anciens cœurs de villages ou de hameaux, rattachés à l'agglomération ou au secteur urbanisé du Pré Tarin ;
- un secteur **UAc** pour lequel la hauteur maximale des constructions est limitée afin de préserver le cône de vue sur la mer (en cohérence avec les dispositions de l'AVAP dont le périmètre n'intègre pas le secteur UAc) ;
- des secteurs **UA ou UAb, intégrés au périmètre de l'AVAP** (cf. document graphique réglementaire), soumis aux prescriptions réglementaires liées à cette servitude, annexée en pièce n° 6 du P.L.U. ;
- des secteurs **UA ou UAb concernés par des orientations d'aménagement et de programmation*** (cf. pièce n° 3 du P.L.U. : orientations d'aménagement et de programmation).

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

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

Les secteurs UA^{OAP}, sont localisés :

- un secteur UA^{OAP1}, rue Jeanne d'Arc,
- un secteur UAb^{OAP2}, rue de Pornic et avenue des Faisans, à la Rogère ;
- un secteur UA^{OAP13}, correspond au cœur ancien du Pré Tarin identifié en tant que secteur déjà urbanisés (SDU) au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme,
- un secteur UA^{OAP17}, avenue Louis Gautier.

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

LES SECTEURS DE LA ZONE UA IDENTIFIES EN TANT QUE SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Les secteurs de la zone UA sont identifiés en tant que secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (cf. règlement graphique - servitudes de mixité sociale). A ce titre, ils sont donc soumis à des dispositions précisées à l'article UA 2 du présent chapitre.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

-

1.10 Sont interdites toutes constructions, toute utilisation des sols à l'exception de celles précisées à l'article UA 2 suivant.

ARTICLE UA 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

En zone UA sauf en secteur UAb^{OAP13},

- 2.1** Les établissements, installations ou utilisations de sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations,
- 2.2** L'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales et de bureaux sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 2.3** L'agrandissement ou la transformation des locaux à usage d'activité et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

Sur l'ensemble des secteurs de la zone UA :

- 2.4** Les affouillements et exhaussements des sols visés, s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols non interdites, ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- 2.5** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (visés à l'article 9, du chapitre 4 du titre I du présent règlement) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas ;
- 2.6** Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain bâti à usage d'habitation constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 2.7** En dehors du périmètre de l'AVAP, les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 2.8** Les changements de destination en logements des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activité de service des immeubles bordant les rues désignées sur le plan de l'article UA 1.9, sous réserve de recréer une surface équivalente de rez-de-chaussée commercial ou d'activité de service à proximité directe sur le même linéaire de rue.
- 2.9** En secteurs de la zone UA visés par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (cf. règlement graphique), une part de logements doit être affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :

Seuil déclencheur	<i>Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale</i>
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	<i>25 % de logements locatifs sociaux</i>
Opération d'au moins 8 logements ou d'au moins 8 lots	<i>35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable</i>

Le nombre de logements à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure pour tout dixième inférieur à 0,5 ou l'unité supérieure pour tout dixième supérieur ou égal à 0,5.

En secteur UAb^{OAP13} (partie du secteur déjà urbanisé du Pré Tarin visée par les orientations d'aménagement et de programmation n°13)

Sont admis :

- 2.10** des constructions et installations à condition qu'elles soient destinées au logement ou à l'hébergement ou à l'implantation de services publics,
- 2.11** l'aménagement, l'extension de bâtiments à usage d'activités existantes à la date d'approbation du PLU (26 octobre 2018), artisanales, commerciales et de bureaux sous réserve d'être compatibles avec les milieux et l'habitat environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement.

ARTICLE UA 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. Une largeur minimale de 4 m est requise pour l'accès à une nouvelle construction principale.

En cas de création de servitude de passage, celle-ci devra respecter les dispositions ci-avant.

3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées devront être carrossables et en bon état d'entretien, leurs emprises, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

Secteurs UA^{OAP1} et UAb^{OAP2} et UA^{OAP17} concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les conditions de desserte de ces secteurs devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U. – OAP1 à OAP2 inclus et OAP17).

3.3 Cheminements piétonniers et cyclables

Tout projet doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.

ARTICLE UA 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-retraitement est nécessaire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement doivent être limitées dans le respect des dispositions précisées à l'annexe 1 du règlement.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

4.2.3 Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement, ce délai pouvant le cas échéant être porté à quinze jours.

Les eaux de douches, les eaux de lavage de filtres, etc. correspondant à des eaux usées (cf. 4.2.1), doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

4.3 Electricité – Téléphone

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.4 Communications numériques

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis d'aménager doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

Article UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Implantation des constructions principales

L'alignement doit être marqué, soit par la façade, soit par un muret conforme aux dispositions de l'article UA 11.5.

Pour favoriser leur insertion dans le tissu urbain et garantir l'unité architecturale de la rue, de la place ou de l'emprise publique, les constructions principales nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec l'alignement existant des constructions riveraines.

L'implantation en retrait des constructions neuves ou des extensions pourra être imposée pour préserver ou renforcer une continuité de façades ou de clôtures.

6.2 Implantation des annexes

Les constructions annexes pourront être implantées en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul de la piscine sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

6.3 Implantation des constructions principales par rapport à la voie ferrée

En bordure des voies ferrées, les constructions principales doivent être implantées au-delà d'une distance de dix mètres vis-à-vis de la limite juridique du domaine ferroviaire. Cette distance peut être réduite à cinq mètres sous réserve de la justification d'un traitement acoustique adapté aux nuisances de la voie (isolation, orientation du bâti...).

Pour les constructions principales existantes situées dans une des marges de recul définies ci-dessus, leurs extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire davantage le recul existant.

6.4 Cas particuliers

Des implantations autres peuvent être autorisées :

- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière,
- lorsque la construction est implantée en retrait de constructions existantes (2ème rideau), à condition qu'elle s'intègre correctement à l'îlot urbain et/ou à son environnement naturel et urbain,
- en cas d'extension d'une construction : l'extension pourra respecter l'alignement de la construction existante,
- lorsque la construction s'inscrit dans un projet global de renouvellement urbain, notamment au sein des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n°17.

Des dérogations aux règles d'implantation par rapport à l'alignement de la voie publique peuvent être admises pour les débords de toitures, balcons, oriels, les isolations par l'extérieur, dès lors qu'elles ne gênent pas les conditions de sécurité et de circulation générale sur la voie.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de la voie publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions implantées à moins de 20 mètres de l'alignement des voies desservant l'unité foncière

Les constructions doivent être implantées en limite ou à au moins 1 mètre des limites séparatives.

Cette disposition s'applique également aux unités foncières bordées par plusieurs voies.

Une implantation en appui ou en retrait des limites séparatives pourra être imposée pour préserver ou renforcer le caractère de l'îlot urbain ou mettre en valeur des éléments de clôture protégés, des constructions protégées, des points de vue existants, des passages...

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions implantées au-delà de 20 mètres à partir des voies desservant l'unité foncière

Les constructions doivent être implantées à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, cette distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions implantées en limite séparative et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'adossement de la limite.

Une hauteur maximale supérieure à celle définie ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- la hauteur à l'adossement de la construction projetée n'excède pas la hauteur à l'adossement de cette construction,
- la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine de plus de 50% de son linéaire calculé sur la partie accolée.

A l'angle de deux limites séparatives une adaptation de la règle pourra être autorisée afin d'assurer la cohérence et l'harmonie de l'ensemble des constructions.

7.3 Cas particuliers

Lorsque le projet concerne une extension horizontale (hors surélévation) d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul et la même hauteur que la partie existante étendue.

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Les abris de jardin peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un recul de 1 mètre minimum.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- en secteurs UA et UAc, **80 %** de la superficie de l'unité foncière du projet de construction (calculée par zone et par secteur) ;
- en secteur UAb, **60 %** de la superficie de l'unité foncière du projet de construction (calculée par zone et par secteur).

9.2 Cas particuliers

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 12 m²

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale autorisée sera limitée comme cela est indiqué dans le tableau suivant :

Secteurs	Hauteur maximale de la construction (à l'égout de toiture, au sommet de l'acrotère ou au point le plus haut de la construction)
UA	7 m (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère)
Secteurs UAb (y compris le secteur UAb ^{OAP2})	6 m (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère)
Secteur UA ^{OAP1} (cf. OAP1)	10 m sauf indication suivante en cohérence avec l'OAP1 (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère)
	7 m dans une bande de 22 mètres de profondeur définie à compter de l'impasse des Grands Prés en cohérence avec l'OAP1 (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère)

Secteurs	Hauteur maximale de la construction (à l'égout de toiture, au sommet de l'acrotère ou au point le plus haut de la construction)
Secteur UA ^{OAP17} (cf. OAP17)	En cas de réhabilitation ou d'extension limitée : Hauteur en mètres de la construction existante effectivement constatée à la date d'approbation du PLU (2018) et 7 mètres applicable à moins de 5 mètres des limites séparatives (à l'égout ou au sommet de l'acrotère) En cas de démolition / construction(s) : 7 mètres (à l'égout ou au sommet de l'acrotère).
Secteur UAc concerné par le cône de vue à préserver	5 m (au point le plus haut de la construction)

10.2 Cas particuliers

10.2.1 La hauteur pourra être limitée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère avec celles des constructions voisines pour favoriser l'insertion du projet dans le tissu urbain et garantir l'unité architecturale de la rue, de la place ou de l'emprise publique, lorsque le projet de construction s'inscrit dans un îlot urbain au sein duquel la plupart des constructions principales existantes présentent une hauteur de construction plus limitée.

10.2.2 La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

10.2.3 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments techniques ou annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Dispositions générales

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.

L'architecture du nouveau bâtiment doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

D'autres dispositions que celles précisées au présent article, pourront être acceptées pour les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

En secteur UA situé dans le périmètre de l'AVAP

Au sein du périmètre de l'AVAP, s'imposent les dispositions réglementaires de l'AVAP (cf. annexe n° 6 du P.L.U.)

11.2 Dispositions relatives aux constructions principales

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions principales ne peuvent que :

- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle,
- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle et intégrer des formes et éléments relevant d'une architecture contemporaine, (cf. 11.2.3.)
- de manière dérogatoire, suggérer des formes architecturales contemporaines dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction principale (cf. 11.2.3.).

11.2.1 Principes de base (architecture traditionnelle)

a) La toiture des constructions principales

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales.

La pente des toitures doit être inférieure ou égale à 45°, ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

La toiture doit être réalisée soit en tuiles terre cuite naturelle, soit en ardoise naturelle.

Les toitures traditionnelles des volumes à étage des constructions devront, présenter des débords de toit (minimum 0,20 m), sauf pour des raisons techniques ou de cohérence architecturale démontrées, notamment en cas de mitoyenneté pour respecter un effet de symétrie de la toiture ou en cas d'extension ou de surélévation d'une construction disposant de toiture différente ou sans débord.

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis sous réserve des dispositions de l'AVAP au sein de son périmètre et de celles précisées à l'article 11.4. suivant.

b) Façades

Les façades doivent exclure les couleurs vives et être de teinte dominante claire, sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les papiers goudronnés, les bardages plastifiés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) Cheminées

Le conduit d'évacuation (cheminée, aération...) doit être intégré au volume de construction, sans saillie extérieure en façade ou en pignon. A défaut, il devra être maçonné.

e) Extension

L'extension des constructions existantes doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade et de volumes, ainsi qu'en terme de matériaux, voire de détails ou d'éléments de décors (en dehors des cas cités au 11.2.2).

11.2.2 Principes d'intégration à l'architecture traditionnelle de la construction principale d'éléments relevant d'une architecture contemporaine

a) Toitures

Des parties de toitures peuvent être traitées différemment des principes énoncés en 11.2.1.a), notamment en arrondi, en monopente, en toiture-terrasse ou à très faible pente, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder environ 30 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

b) Façades

Des parties de façades peuvent intégrer des matériaux et des teintes autres que ceux fixés au 11.2.1 b), de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder environ 30 % de l'ensemble des surfaces des façades et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

11.2.3 Principes dérogatoires aux 11.2.1 a) et b)

Il pourra également être dérogé aux règles énoncées aux 11.2.1 a) et b) :

- pour des projets de nouvelle construction principale présentant une architecture contemporaine et justifiant d'une intégration urbaine et paysagère harmonieuse avec l'environnement et les constructions avoisinantes,
- pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- pour les toitures de pergolas, carports, vérandas et abris de piscine.

11.3 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des annexes

a) Les toitures des annexes

Les matériaux de toiture des annexes doivent reprendre ceux de la construction principale. Cependant, la pente de toiture peut être différente de celle de la construction principale. Les toitures traitées en arrondi, en monopente, en toiture-terrasse ou à très faible pente, peuvent être admises.

b) Les façades des annexes

Le traitement des façades doit reprendre celui de la construction principale, sauf s'il n'est pas souhaitable, sur un plan esthétique ou technique, de reproduire le traitement des façades de la construction principale.

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les papiers goudronnés, les bardages plastifiés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) L'abri de jardin

L'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 12 m² et une hauteur de 2 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Son aspect extérieur peut être différent de celui de la construction principale, sauf s'il est implanté côté rue (à l'exception des cas où il n'est pas souhaitable, sur un plan esthétique ou technique, de reproduire le traitement des façades de la construction principale).

Les matériaux proscrits au paragraphe 11.3 c) ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

e) Cas particuliers

L'aspect extérieur des pergolas, carports, serres et abris de piscine n'est pas réglementé.

11.4 Règles complémentaires spécifiques aux secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors AVAP, repérés en rouge sur le règlement graphique)

11.4.1 Dispositions générales relatives à la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural

a) Protection du patrimoine bâti

La protection des bâtiments porte sur l'ensemble des façades et des toitures. Ces édifices doivent être soigneusement restaurés, en préservant notamment les matériaux, les percements et menuiseries d'origine, mais aussi les éléments de détails.

b) Travaux de modifications et d'extension des bâtiments inventoriés

Des modifications peuvent être admises, sous réserve que le projet permette de conserver une composition harmonieuse des façades et du jardin et ne remette pas en cause la composition générale du volume, la qualité du détail de l'architecture d'origine, ni plus généralement, la particularité typologique de la construction.

Des extensions peuvent être admises si elles restent cohérentes et respectueuses du type architectural et urbain rencontré et de préférence sur les façades secondaires.

c) Permis de démolir à titre exceptionnel

Sur dérogation spécifique s'appuyant sur le faible intérêt architectural ou de l'environnement bâti, un permis de démolir peut exceptionnellement être délivré, sous réserve que la reconstruction envisagée, dans un objectif de qualité urbaine, s'appuie sur les principes de composition urbaine ou de volumétrie de la précédente construction.

11.4.2 Restauration et modification des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural

a) Traitement des façades

1. Les maçonneries d'origine des édifices doivent être conservées et restaurées. Les matériaux d'origine de façade de ces constructions d'intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés.

Il convient de ne pas les remplacer par d'autres matériaux et de les restaurer en respectant les modes de mise en œuvre adaptés aux matériaux.

2. Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie et la composition de la façade de construction concernée, en particulier pour les façades visibles depuis l'espace public. De nouveaux percements peuvent éventuellement être admis sur ces façades, à condition qu'ils n'altèrent pas la lisibilité de la typologie de la construction ni les éléments de composition.

Sur l'ensemble de la construction, les menuiseries doivent être de qualité similaire et sous réserve de respecter la qualité architecturale de la construction.

3. Les ferronneries de façade en fonte ou en fer forgé doivent être conservées et entretenues.
4. Sur les façades visibles depuis l'espace public, les contrevents doivent présenter un aspect similaire et être traitées dans le respect de l'architecture de la construction.

Sur ces façades, sont interdits les coffres de volets roulants en saillie sur la façade.

5. Lorsqu'ils sont toujours de qualité, les éléments de détails architecturaux des façades, caractéristiques du patrimoine, doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés lors de restauration, en particulier, la corniche, les encadrements de baies, clés, bandeaux, linteaux de portes, etc.
6. Les éléments de terre cuite présents en façade, briques ou décors de terre cuite émaillée, doivent être conservés et soigneusement restaurés.

b) Traitement des toitures

1. Les formes et aspects des toitures d'origine de la construction doivent être respectées et restaurées. Chaque matériau impose une mise en œuvre traditionnelle spécifique et une certaine forme de toiture (pentes notamment) à respecter.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, à savoir dans le plan de la toiture, et de manière harmonieuse, dans la composition de la toiture.

2. Les lucarnes existantes originelles, présentant un intérêt patrimonial, ne doivent pas être supprimées et doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect des formes, matériaux et techniques d'origine.

La création de lucarnes peut être admise si elle n'altère pas le caractère architectural de la construction et si elle ne vient pas perturber l'équilibre de la façade urbaine (incidence sur un ensemble de la rue).

3. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont intégrés de manière harmonieuse à la toiture.

Sont interdits sur les façades visibles de l'espace public :

- les châssis de toit situés trop près du faîtage,
- les châssis de toit supérieurs à 78x98 cm.

4. Lorsqu'ils sont toujours de qualité, les éléments de décoration caractéristiques du patrimoine local, de type lambrequins, crêtes de faîtage, mitrons en terre cuite ouvragée, doivent être conservés et restaurés dans les matériaux d'origine. Ils ne doivent pas être dégradés ou simplifiés lors de travaux de restauration.
5. Les souches de cheminées anciennes doivent être restaurées. La suppression d'une souche de cheminée ancienne est interdite sur les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, elle peut être acceptée à titre très exceptionnel si cela n'altère pas le caractère architectural de la construction.
6. Les descentes d'eau pluviale doivent être de préférence, en matériau de qualité (zinc, cuivre).

11.4.3 Extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural

L'extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine.

Dans le cas d'une extension d'architecture contemporaine, les volumes et surfaces seront limités tel que le précise l'article UA 11.2.2.

Le principe d'une extension peut être refusé s'il vient perturber une composition ou masquer un fragment de façade intéressant d'un point de vue architectural ou patrimonial.

D'une manière générale, une extension ne doit pas modifier le rapport à la rue ; il est souvent plus adapté de développer l'extension vers l'arrière avec des dispositifs qui sont à déterminer en fonction des objectifs, des usages et d'une composition générale de l'espace du jardin : volumes isolés, prolongation des toitures existantes, organisation linéaire ou encore volume raccordé à l'existant par un patio par exemple, plutôt que surélever la construction.

En cas d'extension par surélévation : le projet de surélévation d'une construction d'intérêt patrimonial ou architectural ne peut être envisagé qu'après examen d'autres solutions possibles, notamment des extensions sur l'arrière. La surélévation peut être refusée dès que celle-ci entraîne une situation disgracieuse pour la construction elle-même ou pour son environnement (effet de crénelage).

11.4.4 Le changement de destination d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, la construction devra conserver ou restaurer les matériaux originaux de qualité (pierres, menuiserie bois...).

Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition qu'elles respectent les équilibres architecturaux de la construction.

11.5 Clôtures

11.5.1 Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable.

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

Les clôtures sont d'un style simple et constituées en harmonie avec le paysage environnant.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée.

Les clôtures doivent être constituées en respectant les dispositions suivantes.

11.5.2 Types de clôtures admis

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique</u>	<u>1,40 mètre</u>
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces pouvant être surmonté d'un dispositif vertical ou horizontal ajouré (lisses...) ou d'une grille.	- Hauteur maximale du mur : 0,80 mètre* - Hauteur maximale de l'ensemble : 1,40 mètre * Une hauteur supérieure à 0,80 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques.
Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'un dispositif ajouré, les portails et portillons seront réalisés avec des couleurs et matériaux similaires ou plus qualitatifs à celui-ci.	

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
2. <u>Clôtures en limite séparative</u>	<u>1,80 mètre</u>
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces - un grillage pouvant reposer sur un soubassement * doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) ou d'un dispositif occultant de qualité (brande, lame de bois, ...).	- Hauteur maximale : 1,80 mètre, - Hauteur maximale : 1,80 mètre
- * Le soubassement sera constitué d'un mur de pierres ou d'un mur enduit des deux faces, ou éventuellement de plaques béton si sa hauteur n'excède pas 0,20 m.	
- <u>en limite d'un espace agricole ou naturel (A ou N)</u> : la clôture sera composée d'un grillage pouvant reposer sur un soubassement* d'une hauteur de 0,20 m maximum, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement)	- Hauteur maximale : 1,80 mètre

3. Autres types de clôtures pouvant être admis en fonction du contexte local

- Les types de clôtures admis en façade sur rue peuvent être prolongés en limites séparatives jusqu'au nu de la façade de la construction avec une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Une hauteur et/ou des types différents des clôtures sur voie non ouverte à la circulation automobile ou sur espace vert collectif (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable, espace vert commun, indépendant de l'emprise d'une voie routière) ; peuvent être admis ou imposés lorsqu'il s'agit d'édifier des clôtures en cohérence avec les clôtures existantes dans l'environnement immédiat obéissant à une certaine qualité et participant à l'identité de la rue, de la place ou de l'espace collectif.
- Dans l'hypothèse de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et/ou dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.
- A l'intérieur des anciens communs, espaces d'intérêt collectif à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme tels qu'ils sont repérés au plan de zonage :
 - les clôtures en façade sur rue sont exclusivement constituées d'une haie vive d'essences variées, éventuellement doublée d'un grillage souple d'une hauteur maximale de 1 mètre, implanté côté rue ou côté propriété ;
 - les clôtures en limite séparative sont exclusivement constituées d'un grillage souple d'une hauteur maximale de 1 mètre, doublé d'une haie vive d'essences variées.
- Une hauteur de clôture différente de celles prévues au point 11.5.2 peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (emprise ferroviaire, activités diverses...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.
- Des clôtures différentes peuvent être admises pour des projets d'équipements d'intérêt collectif.

11.5.3 Préservation et entretien des clôtures existantes relevant des éléments d'intérêt paysager et patrimonial identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (hors AVAP, repérés en rouge sur le règlement graphique)

Les clôtures pré-existantes de qualité (murs, murets, piliers et grilles), identifiés comme éléments d'intérêt paysager et patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus et si nécessaires restitués.

Les murs peints, chaulés, ou enduits doivent l'être dans une teinte en harmonie avec la construction. Les grilles doivent être peintes.

11.5.4 Clôtures nouvelles accompagnant les constructions d'intérêt architectural et patrimonial inventoriées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (hors AVAP, repérés en rouge sur le règlement graphique)

Les clôtures nouvelles de terrain recevant une construction inventoriée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être constituées en harmonie avec la construction principale et constituées d'un des types de clôtures suivants :

En limite de voie ou d'emprise publique : les clôtures admises sont celles précisées à l'article 11.5.2 1. et 3. Cependant, sont interdits :

- les éléments de clôtures en PVC ou matériau d'aspect similaire,
- les piliers en fausses pierres ou en fausses briques.

En limite séparative : les clôtures admises sont celles précisées à l'article 11.5.2 2. et 3.

11.6. Eléments du paysage et de patrimoine (hors AVAP)

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent P.L.U., en application des articles L. 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre d'aires de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

Les aires de stationnement demandées pourront être réalisées en garage ou en extérieur.

Les besoins doivent être appréciés sur la base des données minimales suivantes.

12.1.1 Construction à usage d'habitation

Construction à usage d'habitation (y compris pour les logements créés par changement de destination) : une aire de stationnement par logement.

Opérations d'aménagement ou bâtiments d'habitation collectifs de plus de 5 logements : une aire de stationnement par logement et une aire supplémentaire exigée pour 3 logements en stationnement commun ou sur domaine privé.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une aire de stationnement par logement.

Etablissements à caractère social, tels que ceux assurant l'hébergement de personnes âgées, de personnes handicapées, les foyers de jeunes travailleurs ou les foyers de logement des saisonniers : le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

12.1.2 Autres types de construction ou de projets que ceux à destination d'habitation

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

12.1.3 Modalités d'application (articles L 151-33 du Code de l'Urbanisme)

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

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

(en application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme).

12.2 Stationnement des deux-roues

Tout projet de bâtiment collectif de plus de 5 logements doit prévoir des places de stationnement pour les deux-roues, devant être adaptées au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

Les plantations qui seront réalisées pourront s'inspirer des préconisations en annexe 2 du règlement.

13.1 Espace boisé classé.

Ces espaces boisés doivent être préservés conformément aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme. Le défrichement est interdit.

13.2 Arbres remarquables, haies et espaces boisés préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Les plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, ou un espace boisé identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant la sécurité, l'état sanitaire des arbres et la fonction précise des plantations.

En cas de nécessité devant être justifiée, les plantations existantes ainsi inventoriées peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette du projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement (cf. annexe 2 du règlement).

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets
Linéaire de x mètre(s) de haies devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent de haie (en mètres linéaires)
Espaces boisés en mètre(s) carré(s) devant être supprimée*	Replantation d'une surface équivalente de boisement (en mètres carrés)

* Ponctuellement, en fonction de la qualité du boisement et de son rôle dans le paysage, certains arbres composant un espace boisé pourront être abattus sans compensation afin d'assurer la mise en valeur des autres sujets et de favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé.

13.3 Anciens communs, espaces d'intérêt collectif à préserver

A l'intérieur des anciens communs, espaces d'intérêt collectif à préserver, protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage, toute construction pourra être refusée si elle est de nature à dégrader l'unité et la qualité de l'espace (cf. OAP – Orientations spécifiques aux anciens communs de village - hors AVAP).

13.4 Espaces libres, espaces non imperméabilisés

13.4.1 – 50% de la superficie du terrain laissée libre de construction doit rester en pleine terre.

13.4.2 – Pour chaque nouvelle construction principale, sous réserve de la capacité d'accueil du terrain, au moins un arbre doit être planté (cf. annexe 2 du règlement).

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE UA 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE UA 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements, doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE .2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB

Zone UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Le paysage urbain de la zone UB est différent de celui de la zone UA, secteur déjà urbanisé de type traditionnel. En zone UB, l'implantation des bâtiments est généralement en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, le degré de « végétalisation » est plus important, les volumes des bâtis sont moins importants.

La zone UB comprend :

- les secteurs UB, périphériques des secteurs UA ou UAb, à dominante pavillonnaire,
- des parties de secteur **UB**, **intégrées au périmètre de l'AVAP** (cf. documents graphiques réglementaires), soumises aux prescriptions réglementaires liées à cette servitude, annexées en pièce n° 6 du P.L.U. ;
- un secteur **UBh** correspondant à l'ensemble du Château de la Gressière, complexe hôtelier et de loisirs, inclus dans le périmètre de l'AVAP ;
- un secteur **UBR** correspondant à la partie déjà aménagée de la ZAC de la Rogère ;
- des **espaces à constructibilité limitée** (cf. article UB 2), tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. ;
- des secteurs **UB concernés par des orientations d'aménagement et de programmation*** (cf. pièce n° 3 du P.L.U. : orientations d'aménagement et de programmation).

LA ZONE UB, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBh, IDENTIFIEE EN TANT QUE SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

- Les secteurs de la zone UB, à l'exception du secteur UBh, sont identifiés en tant que secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (cf. règlement graphique - servitudes de mixité sociale) et sont donc concernés à ce titre par des dispositions précisées à l'article UB 2 du présent chapitre.

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

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

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

- un secteur UB^{OAP3}, localisé rue des Goélands, avenue de la Boutinardièrre, (en limite Nord de la commune),
- un secteur UB^{OAP4}, secteur de la Thébauderie, situé entre l'Avenue des Rochers du Roi et la voie-ferrée,
- un secteur UB^{OAP5}, localisé avenue de la Rinais et rue de Pornic,
- un secteur UB^{OAP6}, localisé avenue des Grandes Vignes (secteur près de la Rinais),
- un secteur UB^{OAP7}, sis Avenue des Courlis,
- un secteur UB^{OAP8}, localisé Rue des Moutiers, en entrée sud-est de l'agglomération,

- un secteur UB^{OAP9}, localisé en entrée d'agglomération, rue René-Guy-Cadou,
- un secteur UB^{OAP13}, concernant le secteur du Pré Tarin et des Chaloires*,
- un secteur UB^{OAP14}, concernant le secteur de la Blinière*,
- un secteur UB^{OAP18}, localisé en entrée d'agglomération, rue René-Guy-Cadou.

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

* Les secteurs UB^{OAP13} et UB^{OAP14} du Pré Tarin et de la Blinière sont identifiés en tant que secteurs déjà urbanisés (SDU) au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

En tous secteurs de la zone UB,

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1** l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 1.3** L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 1.4** La création ou l'extension de dépôts de ferrailles, déchets, véhicules etc., et de garages collectifs de caravanes.
- 1.5** L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- 1.6** Les mobil homes, les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- 1.7** Le stationnement de caravanes et de camping-cars pour plus de trois mois par an sur des terrains non bâtis, sauf cas visé au 1.12 suivant pour le secteur UB^{OAP18} (visé par l'OAP18) ;
- 1.8** L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9** Les parcs d'attractions.

En secteur UBh

- 1.10** Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors des constructions et installations nécessaires aux activités hôtelières, de restauration et des logements de fonction.

En 'espace à constructibilité limitée',

(cf. documents graphique réglementaires)

- 1.11** Dans les parties de secteur UB dénommées 'espace à constructibilité limitée', tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U., sont en outre interdits :
 - L'édification de nouvelle construction principale (à usage d'habitat ou d'activités),
 - La création de nouveau logement.

En secteur UB^{OAP13} et secteur UB^{OAP14} (SDU)
(secteurs déjà urbanisés visés par
les orientations d'aménagement et de programmation n°13 et n°14)

- 1.12** Sont interdites toutes constructions, toute utilisation des sols à l'exception de celles précisées à l'article UB 2 suivant.

En secteur UB^{OAP18}
(secteur UB visé par l'orientations d'aménagement et de programmation n°18)

- 1.13** Sont interdites toutes constructions, toute utilisation des sols à l'exception de celles précisées à l'article UB2 suivant.

Article UB 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

En secteur UB, hors secteurs UB^{OAP13}, UB^{OAP14} et UB^{OAP18}

- 2.1** Les établissements, installations ou utilisations de sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 2.2** L'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales et de bureaux sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 2.3** L'agrandissement ou la transformation des locaux à usage d'activité et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

En secteurs UB, UBh et UBR,

- 2.4** Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols non interdites, ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- 2.5** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (visés à l'article 9, du chapitre 4 du titre I du présent règlement) pour lesquels les règles des articles 3 à 16 du règlement ne s'appliquent pas.
- 2.6** Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain bâti à usage d'habitation constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 2.7** En dehors du périmètre de l'AVAP, les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;

En espace à constructibilité limitée
(cf. documents graphiques réglementaires)

- 2.8** Dans les parties de secteur UB dénommées 'espace à constructibilité limitée', tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U., sont admis, sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau :
- l'extension des constructions principales,
 - la création d'une seule annexe (comprenant la piscine en tant qu'annexe) de moins de 30 m² d'emprise au sol, à compter de l'approbation du PLU (26/10/2018),
 - l'extension ou le cumul d'extensions d'une annexe existante à la date l'approbation du PLU (26/10/2018), dans une limite de 20 m² d'emprise au sol.

En secteurs UB visés par les orientations d'aménagement et de programmation

- 2.9** Les constructions sont admises à condition d'être compatibles avec les principes d'aménagement définis par les orientations d'aménagement et de programmation auxquels ces secteurs sont soumis (cf. pièce n°3 du PLU – O.A.P.)

En secteur UB^{OAP13} et secteur UB^{OAP14} (SDU)
(secteurs déjà urbanisés visés par
les orientations d'aménagement et de programmation n°13 et n°14)

- 2.10** Sont admises des constructions et installations à condition qu'elles soient destinées au logement ou à l'hébergement ou à l'implantation de services publics,
- 2.11** Sont admis l'aménagement, l'extension de bâtiments à usage d'activités existantes à la date d'approbation du PLU (26 octobre 2018), artisanales, commerciales et de bureaux sous réserve d'être compatibles avec les milieux et l'habitat environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,

En secteur UB^{OAP18}
(secteur UB visé par l'orientations d'aménagement et de programmation n°18)

- 2.12.** En secteur UB^{OAP18}, sont admises les constructions, installations et équipements strictement liés et nécessaires au stationnement de courte durée des camping-cars, dans le cadre d'une aire aménagée à cet effet.

En secteurs UB visés par la servitude de mixité sociale
au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (cf. règlement graphique),
à l'exception du secteur UBh

- 2.13** En secteurs de la zone UB visés par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (cf. règlement graphique), une part de logements doit être affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :

Seuil déclencheur	Part de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	25 % de logements locatifs sociaux
Opération d'au moins 8 logements ou d'au moins 8 lots	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

Le nombre de logements à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure pour tout dixième inférieur à 0,5 ou l'unité supérieure pour tout dixième supérieur ou égal à 0,5).

ARTICLE UB 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. Une largeur minimale de 4 m est requise pour l'accès à une nouvelle construction principale.

En cas de création de servitude de passage, celle-ci devra respecter les dispositions ci-avant.

3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées devront être carrossables et en bon état d'entretien, leurs emprises, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

Secteurs UB concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les conditions de desserte de ces secteurs devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U. – OAP3 à OAP9 inclus et OAP13 et OAP18).

3.3 Cheminements piétonniers et cyclables

Tout projet doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.

ARTICLE UB 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-retraitement est nécessaire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement doivent être limitées dans le respect des dispositions précisées à l'annexe 1 du règlement.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

4.2.3 Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement, ce délai pouvant le cas échéant être porté à quinze jours.

Les eaux de douches, les eaux de lavage de filtres, etc. correspondant à des eaux usées (cf. 4.2.1), doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

4.3 Electricité – Téléphone

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.4 Communications numériques

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis d'aménager doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 En dehors de l'agglomération

Les constructions ou installations doivent être édifiées en recul d'au moins :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 213 ("Route Bleue") pour sa section de la limite communale de Pornic jusqu'au carrefour RD 213 / RD 66 classée en Route Principale de Catégorie 1 – RP 1) et
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 13 du carrefour RD 213/RD 66 jusqu'à la limite communale des Moutiers en Retz (partie intégrée à la "Route Bleue"), également classée en RP 1,
- 3 m de la limite d'emprise des autres voies.

Ce recul ne s'applique au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes (déjà implantées dans les marges de recul mentionnées ci-dessus), sous réserve que l'extension envisagée ne réduise pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée.

6.2 En agglomération

6.2.1 En tout secteur de la zone UB, à l'exception du secteur UBR :

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Des implantations autres pourront être admises ou imposées pour favoriser l'insertion des constructions dans le tissu urbain et garantir l'unité architecturale de la rue, de la place ou de l'emprise publique, lorsque le projet de construction s'inscrit dans un îlot urbain au sein duquel la plupart des constructions principales existantes présentent une implantation différente.

Des reculs moindres peuvent être admis :

- dans le cas de reconstruction, de réfection ou de l'extension de constructions existantes de valeur ou en bon état déjà implantées dans les marges de recul ci-dessus, sous réserve que la construction ou l'extension envisagée ne réduise pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ou un espace vert collectif (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable, espace vert commun, indépendant de l'emprise d'une voie routière), il pourra s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 2 mètres de l'alignement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

6.2.2 En secteur UBR

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

6.3 Implantation des piscines

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (*de fait ou de droit*) au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul de la piscine sera mesuré depuis le bord du bassin (*margelle et plage non comprises*).

6.4 Implantation des constructions principales par rapport à la voie ferrée

En bordure des voies ferrées, les constructions principales doivent être implantées au-delà d'une distance de dix mètres vis-à-vis de la limite juridique du domaine ferroviaire. Cette distance peut

être réduite à cinq mètres sous réserve de la justification d'un traitement acoustique adapté aux nuisances de la voie (isolation, orientation du bâti...).

Pour les constructions principales existantes situées dans un des marges de recul définies ci-dessus, leurs extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire davantage le recul existant.

6.5 Cas particuliers

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieure ou égale à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions applicables à tout secteur de la zone UB, à l'exception du secteur UBR

7.1.1 Implantation par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 17 mètres à partir du recul défini à l'article UB 6 (relatif aux voies desservant l'unité foncière)

Les constructions doivent être implantées en limite ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Cette disposition s'applique également aux unités foncières bordées par plusieurs voies.

Une implantation en appui ou en retrait des limites séparatives pourra être imposée pour préserver ou renforcer le caractère de l'îlot urbain ou mettre en valeur des éléments de clôture protégés, des constructions protégées, des points de vue existants, des passages...

7.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà des 17 mètres à partir du recul défini à l'article UB 6 (relatif aux voies desservant l'unité foncière)

Les constructions doivent être implantées à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions implantées en limite séparative et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement de la limite.

Une hauteur maximale supérieure à celle définie ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- la hauteur à l'adossement de la construction projetée n'excède pas la hauteur à l'adossement de cette construction,
- la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine de plus de 50% de son linéaire calculé sur la partie accolée.

A l'angle de deux limites séparatives une adaptation de la règle pourra être autorisée afin d'assurer la cohérence et l'harmonie de l'ensemble des constructions.

7.2 Dispositions spécifiques au secteur UBR

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.

7.3 Cas particuliers applicables à tout secteur de la zone UB

Lorsque le projet concerne une extension horizontale (hors surélévation) d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul et la même hauteur que la partie existante étendue.

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Les abris de jardin peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un recul de 1 mètre minimum.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Sur l'ensemble des secteurs de la zone UB, à l'exception du secteur UBh

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la superficie de l'unité foncière du projet de construction (calculée par zone et par secteur).

9.2 En secteur UBh

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **15 %** de la superficie de l'unité foncière du projet de construction.

9.3 En secteur UB ^{OAP18}

Le cumul d'emprise au sol des constructions admises sur le secteur visé par l'OAP18 ne doit pas excéder **20 m²**.

9.4 Cas particuliers

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 12 m²

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions est mesurée, par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions est réglementée comme cela est indiqué dans le tableau suivant :

Secteurs	Hauteur maximale de la construction à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
Secteurs UB, UBh et UBR	6 m

10.2 Cas particuliers

10.2.1 La hauteur pourra être limitée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère avec celles des constructions voisines pour favoriser l'insertion du projet dans le tissu urbain et garantir l'unité architecturale de la rue, de la place ou de l'emprise publique, lorsque le projet de construction s'inscrit dans un flot urbain au sein duquel la plupart des constructions principales existantes présentent une hauteur de construction plus limitée.

10.2.2 La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

10.2.3 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments techniques ou annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Dispositions générales

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.

L'architecture du nouveau bâtiment doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

D'autres dispositions que celles précisées au présent article, pourront être acceptées pour les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

En secteurs UB, UBh situés dans le périmètre de l'AVAP

Au sein du périmètre de l'AVAP, s'imposent les dispositions réglementaires de l'AVAP (cf. annexe n° 6 du P.L.U.)

11.2 Dispositions relatives aux constructions principales applicables en secteurs UB, UBh et UBr

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions principales ne peuvent que :

- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle,
- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle et intégrer des formes et éléments relevant d'une architecture contemporaine,
- de manière dérogatoire, suggérer des formes architecturales contemporaines dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction principale (cf. 11.2.3.).

11.2.1 Principes de base (architecture traditionnelle)

a) La toiture des constructions principales

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales.

La pente des toitures doit être inférieure ou égale à 45°, ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

La toiture doit être réalisée soit en tuiles terre cuite naturelle, soit en ardoise naturelle.

Les toitures traditionnelles des volumes à étage des constructions devront présenter des débords de toit (minimum 0,20 m), sauf pour des raisons techniques ou de cohérence architecturale démontrées, notamment en cas de mitoyenneté pour respecter un effet de symétrie de la toiture ou en cas d'extension ou de surélévation d'une construction disposant de toiture différente ou sans débord.

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis sous réserve des dispositions de l'AVAP au sein de son périmètre et de celles précisées à l'article 11.5. suivant.

b) Façades

Les façades doivent exclure les couleurs vives et être de teinte dominante claire, sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les papiers goudronnés, les bardages plastifiés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) Cheminées

Le conduit d'évacuation (cheminée, aération...) doit être intégré au volume de construction, sans saillie extérieure en façade ou en pignon. A défaut, il devra être maçonné.

e) Extension

L'extension des constructions existantes doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade et de volumes, ainsi qu'en terme de matériaux, voire de détails ou d'éléments de décors (en dehors des cas cités au 11.2.2).

11.2.2 Principes d'intégration à l'architecture traditionnelle de la construction principale d'éléments relevant d'une architecture contemporaine

a) Toitures

Des parties de toitures peuvent être traitées différemment des principes énoncés en 11.2.1.a), notamment en arrondi, en monopente, en toiture-terrasse ou à très faible pente, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder environ 50 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

b) Façades

Des parties de façades peuvent intégrer des matériaux et des teintes autres que ceux fixés au 11.2.1 b), de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder environ 50 % de l'ensemble des surfaces des façades et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

11.2.3 Principes dérogatoires aux 11.2.1 a) et b)

Il pourra également être dérogé aux règles énoncées aux 11.2.1 a) et b) :

- pour des projets de nouvelle construction principale présentant une architecture contemporaine et justifiant d'une intégration urbaine et paysagère harmonieuse avec l'environnement et les constructions avoisinantes,
- pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- pour les toitures de pergolas, carports, vérandas et abris de piscine.

11.3 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des annexes applicables en secteurs UB, UBh et en secteur UBR (sauf exceptions)

a) Les toitures des annexes (à l'exception du secteur UBR)

Les matériaux de toiture des annexes doivent reprendre ceux de la construction principale. Cependant, la pente de toiture peut être différente de celle de la construction principale. Les toitures traitées en arrondi, en monopente, en toiture-terrasse ou à très faible pente, peuvent être admises.

b) Les façades des annexes (à l'exception du secteur UBR)

Le traitement des façades doit reprendre celui de la construction principale, sauf s'il n'est pas souhaitable, sur un plan esthétique ou technique, de reproduire le traitement des façades de la construction principale.

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les papiers goudronnés, les bardages plastifiés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) L'abri de jardin

L'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 12 m² et une hauteur de 2 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Son aspect extérieur peut être différent de celui de la construction principale, sauf s'il est implanté côté rue (à l'exception des cas où il n'est pas souhaitable, sur un plan esthétique ou technique, de reproduire le traitement des façades de la construction principale).

Les matériaux proscrits au paragraphe 11.3.c) ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

e) Cas particuliers

L'aspect extérieur des pergolas, carports, serres et abris de piscine n'est pas réglementé.

11.4 Règles complémentaires spécifiques au secteur UBR

a) Façades des constructions principales (hors garage et annexe)

Les matériaux suivants sont à privilégier :

- enduits lissés, peints ou hydrofugés,
- pierre de taille ou pierre agrafée,
- terre cuite ou terre crue,
- béton lissé teint dans la masse,
- bardage en bois peint ou naturel

Les enduits grattés non recouverts sont interdits.

Les bardages imitation bois ou imitation de matériaux sont interdits.

L'utilisation des couleurs sur les façades doit être justifiée par le projet, notamment pour mettre en avant les volumes en creux, en débords ou les lignes continues. Les couleurs tranchées peuvent être autorisées dans ces cas.

Les façades ou pignons aveugles implantées en limite de voies et d'emprises publiques sont interdits.

b) Annexes (pergola, carport, abri de jardin...)

Les annexes (pergola, carport, abri de jardin...) devront participer à la création du paysage du quartier et seront composés de petits volumes en bois.

Les volumes de rangement extérieurs (dont les abris de jardin) devront se situer de manière privilégiée en prolongement des volumes bâtis existants. Les abris isolés en fond de jardin sont interdits.

c) Garages

La façade d'entrée et la porte du garage devront être bardées de bois vertical. Les autres façades devront être en bardage bois vertical ou réalisé en cohérence avec le reste de l'habitation.

La toiture des garages devra être soit en monopente vers l'intérieur du terrain, soit en toiture terrasse.

L'emprise dédiée au stationnement extérieur (hors pergola/carport) devra privilégier un traitement de sol perméable.

Les stationnements extérieurs (hors garage) seront non clos. Si un portail est souhaité il devra se situer en retrait du stationnement sur rue.

11.5 Règles complémentaires spécifiques aux secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors AVAP, repérés en rouge sur le règlement graphique)

11.5.1 Dispositions générales relatives à la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural

a) Protection du patrimoine bâti

La protection des bâtiments porte sur l'ensemble des façades et des toitures. Ces édifices doivent être soigneusement restaurés, en préservant notamment les matériaux, les percements et menuiseries d'origine, mais aussi les éléments de détails.

b) Travaux de modifications et d'extension des bâtiments inventoriés

Des modifications peuvent être admises, sous réserve que le projet permette de conserver une composition harmonieuse des façades et du jardin et ne remette pas en cause la composition générale du volume, la qualité du détail de l'architecture d'origine, ni plus généralement, la particularité typologique de la construction.

Des extensions peuvent être admises si elles restent cohérentes et respectueuses du type architectural et urbain rencontré et de préférence sur les façades secondaires.

c) Permis de démolir à titre exceptionnel

Sur dérogation spécifique s'appuyant sur le faible intérêt architectural ou de l'environnement bâti, un permis de démolir peut exceptionnellement être délivré, sous réserve que la reconstruction envisagée, dans un objectif de qualité urbaine, s'appuie sur les principes de composition urbaine ou de volumétrie de la précédente construction.

11.5.2 Restauration et modification des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural

a) Traitement des façades

1. Les maçonneries d'origine des édifices doivent être conservées et restaurées. Les matériaux d'origine de façade de ces constructions d'intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés.

Il convient de ne pas les remplacer par d'autres matériaux et de les restaurer en respectant les modes de mise en œuvre adaptés aux matériaux.

2. Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie et la composition de la façade de construction concernée, en particulier pour les façades visibles depuis l'espace public. De nouveaux percements peuvent éventuellement être admis sur ces façades, à condition qu'ils n'altèrent pas la lisibilité de la typologie de la construction ni les éléments de composition.

Sur l'ensemble de la construction, les menuiseries doivent être de qualité similaire et sous réserve de respecter la qualité architecturale de la construction.

3. Les ferronneries de façade en fonte ou en fer forgé doivent être conservées et entretenues.
4. Sur les façades visibles depuis l'espace public, les contrevents doivent présenter un aspect similaire et être traitées dans le respect de l'architecture de la construction.

Sur ces façades, sont interdits les coffres de volets roulants en saillie sur la façade.

5. Lorsqu'ils sont toujours de qualité, les éléments de détails architecturaux des façades, caractéristiques du patrimoine, doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés lors de restauration, en particulier, la corniche, les encadrements de baies, clés, bandeaux, linteaux de portes, etc.
6. Les éléments de terre cuite présents en façade, briques ou décors de terre cuite émaillée, doivent être conservés et soigneusement restaurés.

b) Traitement des toitures

1. Les formes et aspects des toitures d'origine de la construction doivent être respectées et restaurées. Chaque matériau impose une mise en œuvre traditionnelle spécifique et une certaine forme de toiture (pentes notamment) à respecter.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, à savoir dans le plan de la toiture, et de manière harmonieuse, dans la composition de la toiture.

2. Les lucarnes existantes originelles, présentant un intérêt patrimonial, ne doivent pas être supprimées et doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect des formes, matériaux et techniques d'origine.

La création de lucarnes peut être admise si elle n'altère pas le caractère architectural de la construction et si elle ne vient pas perturber l'équilibre de la façade urbaine (incidence sur un ensemble de la rue).

3. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont intégrés de manière harmonieuse à la toiture.

Sont interdits sur les façades visibles de l'espace public :

- les châssis de toit situés trop près du faîtage,
 - les châssis de toit supérieurs à 78x98 cm.
4. Lorsqu'ils sont toujours de qualité, les éléments de décoration caractéristiques du patrimoine local, de type lambrequins, crêtes de faîtage, mitrons en terre cuite ouvragée, doivent être conservés et restaurés dans les matériaux d'origine. Ils ne doivent pas être dégradés ou simplifiés lors de travaux de restauration.
 5. Les souches de cheminées anciennes doivent être restaurées. La suppression d'une souche de cheminée ancienne est interdite sur les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, elle peut être acceptée à titre très exceptionnel si cela n'altère pas le caractère architectural de la construction.
 6. Les descentes d'eau pluviale doivent être de préférence, en matériau de qualité (zinc, cuivre).

11.5.3 Extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural

L'extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine.

Dans le cas d'une extension d'architecture contemporaine, les volumes et surfaces seront limités tel que le précise l'article UB 11.2.2.

Le principe d'une extension peut être refusé s'il vient perturber une composition ou masquer un fragment de façade intéressant d'un point de vue architectural ou patrimonial.

D'une manière générale, une extension ne doit pas modifier le rapport à la rue ; il est souvent plus adapté de développer l'extension vers l'arrière avec des dispositifs qui sont à déterminer en fonction des objectifs, des usages et d'une composition générale de l'espace du jardin : volumes isolés, prolongation des toitures existantes, organisation linéaire ou encore volume raccordé à l'existant par un patio par exemple, plutôt que surélever la construction.

En cas d'extension par surélévation : le projet de surélévation d'une construction d'intérêt patrimonial ou architectural ne peut être envisagé qu'après examen d'autres solutions possibles, notamment des extensions sur l'arrière. La surélévation peut être refusée dès que celle-ci entraîne une situation disgracieuse pour la construction elle-même ou pour son environnement (effet de crénelage).

11.5.4 Le changement de destination d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, la construction devra conserver ou restaurer les matériaux originels de qualité (pierres, menuiserie bois...).

Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition qu'elles respectent les équilibres architecturaux de la construction.

11.6 Clôtures

11.6.1 Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable.

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

Les clôtures sont d'un style simple et constituées en harmonie avec le paysage environnant.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée.

Les clôtures doivent être constituées en respectant les dispositions suivantes.

11.6.2 Types de clôtures admis en secteurs UB et UBh

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique</u>	<u>1,60 mètre</u>
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces, pouvant être surmonté d'un dispositif vertical ou horizontal ajouré (lisses...) ou d'une grille, - une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) pouvant être doublée d'un grillage implanté côté propriété ou côté rue	- Hauteur maximale du mur : 1,00 mètre* - Hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 mètre * Une hauteur supérieure à 1,00 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques. - Hauteur maximale du grillage : 1,60 mètre,
Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'un dispositif ajouré, les portails et portillons seront réalisés avec des couleurs et matériaux similaires ou plus qualitatifs à celui-ci.	

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
2. <u>Clôtures en limite séparative</u>	1,80 m
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces - des panneaux ou palissades de qualité, en bois ou d'aspect bois pouvant reposer sur un soubassement * - un grillage pouvant reposer sur un soubassement *, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) ou d'un dispositif occultant de qualité (brande, lame de bois ...).	- Hauteur maximale : 1,80 mètre, - Hauteur maximale : 1,80 mètre - Hauteur maximale : 1,80 mètre
- * Le soubassement sera constitué d'un mur de pierres ou d'un mur enduit des deux faces, ou éventuellement de plaques béton si sa hauteur n'excède pas 0,20 m.	
- <u>en limite d'un espace agricole ou naturel (A ou N) :</u> la clôture sera composée d'un grillage pouvant reposer sur un soubassement* d'une hauteur de 0,20 m maximum, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement)	- Hauteur maximale : 1,80 mètre

3. Autres types de clôtures pouvant être admis en fonction du contexte local

a) Les types de clôtures admis en façade sur rue peuvent être prolongés en limites séparatives jusqu'au nu de la façade de la construction avec une hauteur maximale de 1,80 mètre.

b) Une hauteur et/ou des types différents des clôtures sur voie non ouverte à la circulation automobile ou sur espace vert collectif (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable, espace vert commun, indépendant de l'emprise d'une voie routière) ; peuvent être admis ou imposés lorsqu'il s'agit d'édifier des clôtures en cohérence avec les clôtures existantes dans l'environnement immédiat obéissant à une certaine qualité et participant à l'identité de la rue, de la place ou de l'espace collectif.

c) Dans l'hypothèse de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et/ou dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.

d) Une hauteur de clôture différente de celles prévues au point 11.5.2 peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (emprise ferroviaire, activités diverses...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

e) Des clôtures différentes peuvent être admises pour des projets d'équipements d'intérêt collectif.

f) En bordure des cours d'eau repérés au plan de zonage et lorsque ceux-ci ne sont pas busés, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

11.6.3 Types de clôtures admis en secteur UBR

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique</u>	<u>1,60 mètre</u>
- une haie vive composée d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage souple (type grillage à mouton en acier galvanisé à maille carrée) ou d'un dispositif de type ganivelle implantés côté rue ou côté propriété, - d'autres types de clôture composés de panneaux ou de palissades en bois pourront être admis s'ils sont composés dans un projet paysager global, et sur un linéaire réduit répondant au strict besoin d'intimité de la construction. - les stationnements extérieurs (hors garage) seront non clos. Si un portail est souhaité il devra se situer en retrait du stationnement sur rue. - les portillons seront réalisés en bois avec un dessin simple, à la manière des clôtures de campagne.	- Hauteur maximale: 1,60 mètre - Hauteur maximale : 1,60 mètre

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
2. <u>Clôtures en limite séparative</u>	1,80 m
- un grillage souple (type grillage à mouton en acier galvanisé à maille carrée) ou un dispositif de type ganivelle, doublé d'une haie vive composée d'essences locales - d'autres types de clôture composés sur la base de panneaux ou de palissades en bois pourront être admis s'ils sont composés dans un projet paysager global, et sur un linéaire réduit répondant au strict besoin d'intimité de la construction.	- Hauteur maximale : 1,80 mètre, - Hauteur maximale : 1,80 mètre

3. Autres types de clôture pouvant être admis en fonction du contexte local

- a) Une hauteur de clôture différente de celles prévues au point 11.6.3 peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (emprise ferroviaire, activités diverses...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

11.6.4 Préservation et entretien des clôtures existantes relevant des éléments d'intérêt paysager et patrimonial identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (hors AVAP, repérés en rouge sur le règlement graphique)

Les clôtures pré-existantes de qualité (murs, murets, piliers et grilles), identifiés comme éléments d'intérêt paysager et patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus et si nécessaires restitués.

Les murs peints, chaulés, ou enduits doivent l'être dans une teinte en harmonie avec la construction. Les grilles doivent être peintes.

11.6.5 Clôtures nouvelles accompagnant les constructions d'intérêt architectural et patrimonial inventoriées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (hors AVAP, repérés en rouge sur le règlement graphique)

Les clôtures nouvelles de terrain recevant une construction inventoriée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être constituées en harmonie avec la construction principale et constituées d'un des types de clôtures suivants :

En limite de voie ou d'emprise publique :

- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une grille, d'une hauteur maximale de 1,40 mètre.
- haie vive constituée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) pouvant être doublée d'un grillage souple implanté côté propriété ou côté rue d'une hauteur maximale de 1,40 mètre.

Sont interdits :

- les éléments de clôtures en PVC ou matériau d'aspect similaire,
- les piliers en fausses pierres ou en fausses briques.

En limite séparative, les clôtures admises sont celles précisées à l'article 11.6.2 2. et 11.6.2 3.

11.7 Eléments du paysage et de patrimoine (hors AVAP)

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent P.L.U., en application des articles L. 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...).

Les places de stationnement répondant aux besoins de l'opération projetée peuvent être mutualisées.

Les aires de stationnement demandées pourront être réalisées en garage ou en extérieur.

Les besoins doivent être appréciés sur la base des données minimales suivantes.

12.1.1 Construction à usage d'habitation

Constructions à usage d'habitation individuelle (y compris pour les logements créés par changement de destination) : deux aires de stationnement par logement.

Opération d'aménagement ou bâtiment d'habitation collectif de plus de 5 logements : deux aires de stationnement par logement et une aire supplémentaire exigée pour 3 logements en stationnement commun ou sur domaine privé.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une aire de stationnement par logement.

Etablissements à caractère social, tels que ceux assurant l'hébergement de personnes âgées, de personnes handicapées, les foyers de jeunes travailleurs ou les foyers de logement des saisonniers : le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

12.1.2 Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation

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

12.1.3 Modalités d'application (article L 151-33 du Code de l'Urbanisme)

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

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

(en application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme).

12.2 Stationnement des deux-roues

Tout projet de bâtiment collectif de plus de 5 logements doit prévoir des places de stationnement pour les deux-roues, devant être adapté au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

Les plantations qui seront réalisées pourront s'inspirer des préconisations en annexe 2 du règlement.

13.1 Espace boisé classé.

Ces espaces boisés doivent être préservés conformément aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme. Le défrichement est interdit.

13.2 Arbres remarquables, haies et espaces boisés préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Les plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, ou un espace boisé identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant la sécurité, l'état sanitaire des arbres et la fonction précise des plantations.

En cas de nécessité devant être justifiée, les plantations existantes ainsi inventoriées peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette du projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement (cf. annexe 2 du règlement).

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets
Linéaire de x mètre(s) de haies devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent de haie (en mètres linéaires)
Espaces boisés en mètre(s) carré(s) devant être supprimée*	Replantation d'une surface équivalente de boisement (en mètres carrés)

* Ponctuellement, en fonction de la qualité du boisement et de son rôle dans le paysage, certains arbres composant un espace boisé pourront être abattus sans compensation afin d'assurer la mise en valeur des autres sujets et de favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé.

13.3 Anciens communs, espaces d'intérêt collectif à préserver

A l'intérieur des anciens communs, espaces d'intérêt collectif à préserver, protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage, toute construction pourra être refusée si elle est de nature à dégrader l'unité et la qualité de l'espace (cf. OAP – Orientations spécifiques aux anciens communs de village - hors AVAP).

13.4 Espaces libres, espaces non imperméabilisés

13.4.1 – Toute unité foncière doit conserver des espaces libres non imperméabilisés, conformément aux dispositions extraites du zonage d'assainissement pluvial annexées au présent règlement (cf. annexe 1 du règlement).

En secteurs UB et UBR, 50% de la superficie du terrain laissée libre de construction doit rester en pleine terre.

En secteur UBh, l'unité foncière doit conserver une part d'espace non imperméabilisé conformément aux dispositions extraites du zonage d'assainissement pluvial, annexées au présent règlement (cf. annexe n° 1 du règlement).

13.4.2 – Pour chaque nouvelle construction principale, sous réserve de la capacité d'accueil du terrain, au moins un arbre doit être planté (cf. annexe 2 du règlement).

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE UB 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE UB 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE .3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UE est destinée à l'accueil des activités économiques : industries, services, tertiaires, commerces (sous conditions), artisanat.

Elle comprend la zone d'activités du Moulin Neuf et la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) du Pré Boismain pour laquelle un projet urbain avait été établi lors de sa création, permettant de justifier d'une limitation du recul minimal s'imposant aux constructions et installations par rapport à l'axe de la « Route Bleue » ou RD 13.

Ce secteur **UE** est concerné par des **orientations d'aménagement et de programmation*** (cf. pièce n° 3 du P.L.U. : orientations d'aménagement et de programmation).

* SECTEUR CONCERNE PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur ainsi soumis à des orientations d'aménagement et de programmation en zone UE, est délimité sur les documents graphiques (plans de zonage du P.L.U. conformément à leur légende) et identifié au présent règlement comme secteur UE^{OAP} (suivi d'un numéro d'identification du secteur concerné).

Le secteur UE^{OAP13}, est ainsi concerné par l'OAP13, avec laquelle tout projet d'aménagement, de construction doit être compatible.

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1** Toutes constructions à usage d'habitation, sauf celles respectant les conditions de l'article UE2.
- 1.2** Les annexes aux constructions à usage d'habitation,
- 1.3** Les constructions à usage de commerce alimentaire de détail, à l'exception du cas visé à l'article UE 2,
- 1.4** Les bâtiments d'exploitation agricole,
- 1.5** Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 1.6** Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour le camping et caravanning, les mobil homes ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.7** L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

ARTICLE UE 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1** Les constructions à usage de commerce alimentaire de détail sous réserve qu'il constitue une activité annexe à l'activité principale ; et/ou à usage de restauration sous réserve d'être liée aux activités présentes sur la zone UE,
- 2.2** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 2.3** La rénovation et l'aménagement des constructions à usage d'habitation et de leurs éventuelles annexes existantes à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. (22 février 2008), sans augmentation de leur emprise ou de leur surface de plancher,
- 2.4** L'aménagement d'un logement dans un bâtiment d'activités existant, la création d'un logement en extension d'un bâtiment d'activités existant ou la création d'un logement dans le volume d'un nouveau bâtiment d'activités, sous réserve :
- que ce logement soit un logement de fonction strictement lié et nécessaire au fonctionnement de l'établissement à usage d'activités et qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente ou ponctuelle est indispensable et justifiée,
 - que ce logement soit édifié postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activités,
 - que ce logement soit intégré avec harmonie au bâtiment principal d'activités,
 - que la surface de ce logement n'excède pas 25 m² d'emprise et de surface de plancher.
- 2.5** Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols non interdites, ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

ARTICLE UE 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. Une largeur minimale de 4 m est requise pour l'accès à une nouvelle construction principale.

En cas de création de servitude de passage, celle-ci devra respecter les dispositions ci-avant.

Aucun accès direct n'est admis sur la « Route Bleue » ou RD 13 Est.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...

ARTICLE UE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne doivent pas excéder **80 %** de la superficie de l'unité foncière concernée par tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement (cf. annexe 1 du règlement).

En cas d'incapacité ou d'impossibilité à respecter cette règle devant être justifiée (cf. annexe 1), une dérogation à cette règle peut être admise à condition de :

- justifier de capacités et facilités d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière, dans les conditions précisées à l'annexe 1,
- OU
- prévoir un dispositif de régulation des eaux pluviales générées par la surface d'imperméabilisation excédentaire dans les conditions précisées à l'annexe 1.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

4.3 Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.4 Communications numériques

L'opération d'aménagement réalisée en zone UE doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Implantation par rapport à la RD 13 (route Bleue)

RD 13 : Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'emprise de la route départementale.

6.2 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Autres voies et emprises publiques : Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

6.3 Exceptions aux dispositions des 6.1 et 6.2 précédents

Les retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à la réfection ou l'extension des constructions existantes ; dans ce cas l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale ;

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives, à condition qu'elles puissent satisfaire toutes les exigences de sécurité au regard d'éventuels risques et nuisances.

L'implantation sur une seule limite séparative est possible sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Lorsque le projet concerne une extension horizontale (hors surélévation) d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul et la même hauteur que la partie existante étendue.

Les constructions devront aussi respecter les marges de recul inconstructibles portées sur les documents graphiques (cf. règlement graphique).

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée mais est limitée en fonction des dispositions précisées à l'article UE 4.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au sommet de l'acrotère et/ou au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments techniques ou annexes à la construction et reconnus comme indispensables, notamment aux ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, tours de séchage,, cheminées...ainsi qu'aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement...

11.1 Les bâtiments

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments, à travers les volumes, leur implantation, la simplicité des matériaux de façade (béton, bardage métallique, verre...) et le choix des couleurs.

11.2 Les locaux annexes

Les locaux annexes non jointifs à la construction principale ainsi que les aires de dépôts extérieures seront :

- soit noyés dans la végétation,
- soit, pour les constructions, traitées selon le même vocabulaire architectural que la construction principale.

11.3 Les clôtures

Dans le cas où les clôtures seront édifiées, elles respecteront les dispositions suivantes :

- A l'alignement sur rue et en bordure d'emprise publique, elles seront constituées de haies végétales aux essences mélangées. Elles pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m implanté côté rue ou côté propriété. Un muret en maçonnerie de 1,50 mètre de hauteur pourra marquer l'accès à la parcelle ; il pourra permettre d'intégrer enseigne, boîte aux lettres, coffrets techniques, ...
- En limites séparatives, elles seront constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudé. La hauteur sera de 2 mètres maximum. Elles devront être doublées de haies végétales aux essences mélangées.

Une hauteur et un matériau différents pourront être admis dès lors qu'ils sont justifiés par le respect d'autres réglementations et notamment au titre des installations pour la protection de l'environnement. Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Dans l'hypothèse d'une clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour des projets d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et dimensionné en tenant notamment compte de la nature, de la destination et de la localisation du projet, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...), de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

12.2 Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou dans son environnement immédiat ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

En application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

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

ARTICLE UE 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées et les délaissés des aires de stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.2 Les plantations existantes de qualité, identifiées au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, pour leur intérêt paysager, devront être maintenues.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, ou un espace boisé identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant la sécurité, l'état sanitaire des arbres et la fonction précise des plantations.

En cas de nécessité devant être justifiée, les plantations existantes ainsi inventoriées peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette du projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement (cf. annexe 2 du règlement).

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets
Linéaire de x mètre(s) de haies devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent de haie (en mètres linéaires)
Espaces boisés en mètre(s) carré(s) devant être supprimée*	Replantation d'une surface équivalente de boisement (en mètres carrés)

* Ponctuellement, en fonction de la qualité du boisement et de son rôle dans le paysage, certains arbres composant un espace boisé pourront être abattus sans compensation afin d'assurer la mise en valeur des autres sujets et de favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé.

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE UE 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE UE 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute opération d'aménagement doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE .4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UL

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UL est destinée à l'accueil des campings caravanings et parcs résidentiels de loisirs, ainsi que toutes les constructions et installations nécessaires à l'exercice de ces activités.

La zone UL comprend un secteur **ULm** qui correspond au camping de « la Goëlette », situé en bordure de littoral, soumis à des dispositions réglementaires particulières.

Les dispositions du présent règlement de la zone UL s'appliquent à l'unité foncière du projet (en application de l'article R 151-21, 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme).

ARTICLE UL 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UL

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires aux campings caravaning et parcs résidentiels de loisirs, et notamment :

- 1.1** Toutes constructions à usage d'habitation, sauf celles respectant les conditions de l'article UL2.
- 1.2** Les constructions à usage de commerce autre que celles respectant les conditions de l'article UL2.
- 1.3** Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.4** Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts.
- 1.5** L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 1.6** La création ou l'extension de dépôts de ferrailles, déchets, véhicules etc., et de garages collectifs de caravanes.

En outre en secteur ULm

Sont interdites, toutes constructions et installations ainsi que les habitations légères de loisirs, sauf les cas visés à l'article UL 2 relatif au secteur ULm.

ARTICLE UL 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UL

- 2.1** Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux campings caravanning et parcs résidentiels de loisirs, sous réserve de la prise en compte des contraintes paysagères et d'insertion harmonieuse dans le site.
- 2.2** Les aires de jeux et de sport liées à ces équipements.
- 2.3** Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
- 2.4** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 2.5** Les constructions à usage d'habitation :
 - à condition qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - à raison d'un seul logement par établissement.
- 2.6** Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols non interdites et si la topographie l'exige, ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

En secteur ULm

- 2.7** Sont admises, la réfection des constructions existantes, la reconstruction à l'identique prévue à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord (cf. annexe 6 du P.L.U.)

ARTICLE UL 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : les dispositions ci-après ne concernent pas les accès et voies de circulation internes aux campings ou parcs résidentiels de loisirs admis dans la zone UL.

3.1 Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

En cas de création de servitude de passage, celle-ci devra respecter les dispositions ci-avant.

La création de nouveaux accès privés directs sur la « Route Bleue » : RD 213 (pour sa section de la limite communale de Pornic jusqu'au carrefour RD 213/RD 66 classée en Route Principale de Catégorie 1 – RP 1) et RD 13 (du carrefour RD 213/RD 66 jusqu'à la limite communale des Moutiers en Retz, également classée en RP 1) est interdite. Toute modification ou création d'accès sur les autres routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Départemental.

3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées devront être carrossables et en bon état d'entretien, leurs emprises, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...

ARTICLE UL 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-retraitement est nécessaire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne doivent pas excéder **25 %** de la superficie de l'unité foncière concernée par tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement (cf. annexe 1 du règlement).

En cas d'incapacité ou d'impossibilité à respecter cette règle devant être justifiée (cf. annexe 1), une dérogation à cette règle peut être admise à condition de :

- justifier de capacités et facilités d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière, dans les conditions précisées à l'annexe 1,

OU

- prévoir un dispositif de régulation des eaux pluviales générées par la surface d'imperméabilisation excédentaire dans les conditions précisées à l'annexe 1.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

4.2.3 Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement, ce délai pouvant le cas échéant être porté à quinze jours.

Les eaux de douches, les eaux de lavage de filtres, etc. correspondant à des eaux usées (cf. 4.2.1), doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

4.3 Electricité – Téléphone

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 En dehors de l'agglomération

Toutes les constructions et installations, y compris les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) et les annexes, doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 213 ("Route Bleue") pour sa section de la limite communale de Pornic jusqu'au carrefour RD 213 / RD 66 classée en Route Principale de Catégorie 1 – RP 1) et
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 13 du carrefour RD 213/RD 66 jusqu'à la limite communale des Moutiers en Retz (partie intégrée à la "Route Bleue"), également classée en RP 1,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Les retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à la réfection ou l'extension des constructions existantes ; dans ce cas l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale ;

6.2 En agglomération

Toutes les constructions, y compris les habitations légères de loisirs, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la réfection ou l'extension des constructions existantes ; dans ce cas l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale ;
- aux constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*margelle et plage non comprises*).

ARTICLE UL 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions et habitations légères de loisirs devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque le projet concerne une extension horizontale (hors surélévation) d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul et la même hauteur que la partie existante étendue.

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*margelle et plage non comprises*).

ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, hors habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, ne doit pas excéder **10 %** de la superficie du terrain d'assiette du projet (calculée par zone et par secteur).

Elle est également limitée en fonction des dispositions précisées à l'article UL 4.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions permanentes non affectées aux hébergements légers de loisirs mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, est fixée à 6 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments techniques ou annexes à la construction et reconnus comme indispensables,

- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

11.1 Les bâtiments

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments (constructions permanentes, temporaires ou destinées aux hébergements), à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes, et non vives).

11.2 Les clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. Une hauteur de clôture différente peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité exercée dans la zone.

Les clôtures minérales et plastifiées opaques sont interdites. Elles seront de couleurs mates et non réfléchissantes.

Les clôtures sur rue et en bordure d'emprise publique seront constituées d'un grillage et doublées impérativement d'une haie vive coté privé.

Les clôtures délimitant les limites extérieures du camping ou du parc résidentiel de loisirs seront obligatoirement accompagnées de plantations d'espèces arborées ou arbustives (cf. annexe n°2 du règlement).

Une hauteur et des matériaux de clôture différents peuvent être exceptionnellement autorisés pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone. Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

11.3 Règles complémentaires spécifiques aux secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors AVAP, repérés en rouge sur le règlement graphique)

Les règles spécifiques aux secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repéré au plan de zonage sont celles décrites aux articles UB 11.4.1 à UB 11.4.4.

Article UL 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il sera exigé une place par emplacement et une place supplémentaire par fraction de 10 emplacements.

Article UL 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Espaces libres, espaces non imperméabilisés

Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées et les délaissés des aires de stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Il sera exigé l'aménagement d'espaces communs sous forme d'espaces libres et/ou d'espaces verts sur au moins 10 % de la superficie d'assiette de l'opération.

Le terrain d'assiette du projet doit conserver des espaces libres non imperméabilisés, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexées au présent règlement (cf. annexe n°1 du règlement).

13.2 Arbres remarquables, haies et espaces boisés préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Les plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, ou un espace boisé identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant la sécurité, l'état sanitaire des arbres et la fonction précise des plantations.

En cas de nécessité devant être justifiée, les plantations existantes ainsi inventoriées peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette du projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement (cf. annexe 2 du règlement).

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets
Linéaire de x mètre(s) de haies devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent de haie (en mètres linéaires)
Espaces boisés en mètre(s) carré(s) devant être supprimée*	Replantation d'une surface équivalente de boisement (en mètres carrés)

* Ponctuellement, en fonction de la qualité du boisement et de son rôle dans le paysage, certains arbres composant un espace boisé pourront être abattus sans compensation afin d'assurer la mise en valeur des autres sujets et de favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé.

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UL 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE UL 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

CHAPITRE .5 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Uo

Zone Uo

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Le secteur **Uo** correspond au lotissement ostréicole de la Sennetière.

Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (cf. **pièce n° 3 du P.L.U : OA.P. n° 16**), avec laquelle tout projet de construction ou d'aménagement doit être compatible.

ARTICLE Uo 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles liées et nécessaires à l'exploitation ostréicole.

ARTICLE Uo 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations conchylicoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage sous réserve du respect des dispositions de l'article L 146-4 alinéa I du code de l'urbanisme.
- 2.2** Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des aménagements liés à l'activité ostréicole.
- 2.3** Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, sous réserve du respect des dispositions de l'article L 146-4 alinéa I du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uo 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

En cas de création de servitude de passage, celle-ci devra respecter les dispositions ci-avant.

Aucun accès direct n'est autorisé sur l'avenue des Plantes Débarquées bordant par l'Est le secteur Uo.

3.2 Voirie

Sans objet.

ARTICLE Uo 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Néanmoins, on cherchera avant tout la rétention à la parcelle. Ainsi, les eaux pluviales peuvent être récupérées sur le terrain d'assiette de la construction au moyen de drains ou d'un équipement *ad hoc* de rétention.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite.

4.3 Electricité – Téléphone

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE Uo 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE Uo 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise de l'avenue des Plantes Débarquées.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE Uo 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres de ces limites.

Toutefois, lorsque le bâtiment initial ne respecte pas cette distance par rapport à la limite séparative, l'extension pourra conserver le même alignement que le bâtiment existant, sans le réduire.

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE Uo 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uo 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uo 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Aucune règle n'est prescrite concernant les constructions et installations des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux éléments techniques ou annexes à la construction et reconnus comme indispensables, techniques tels que cheminées, lucarnes, silos, cuves, ponts roulants,... ainsi que pour les ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Article Uo 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.

ARTICLE Uo 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE Uo 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations qui seront réalisées pourront s'inspirer des préconisations en annexe 2 du règlement.

ARTICLE Uo 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Uo 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE Uo 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

TITRE 3
DISPOSITIONS RELATIVES AUX
ZONES A URBANISER

Présentation générale des zones AU

Les zones AU correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- des secteurs AU1 pouvant s'urbaniser lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, en fonction des conditions d'aménagement définies par le règlement (partie graphique et écrite) et par les orientations d'aménagement et de programmation précisées par secteur (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation),
- des secteurs AU2, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs AU1 et AU2 correspondent aux espaces destinés à l'accueil de logements, ces secteurs pouvant recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur indicé 'L' (AU2L) correspond au secteur destiné aux activités et à de l'hébergement de loisirs (extension de terrain de camping).

Le secteur indicé 'S' (AU1S) correspond à l'espace du pôle sportif des Grands Prés. Il est destiné à accueillir des équipements publics, liés à des activités sportives, de loisirs, d'animation touristique ou culturelles.

CHAPITRE .1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU1

(SECTEURS AU1)

ZONE AU1 : SECTEURS AU1

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AU1 comprend :

- des secteurs AU1, destinés à une urbanisation future à dominante d'habitat.

La zone AU1, à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation, est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur AU1 sont définies dans le présent règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du P.L.U.) avec lesquelles les futures opérations d'aménagement, travaux et constructions prévues sur ces secteurs devront être compatibles.

LISTE DES SECTEURS AU1 (CONCERNES PAR DES O.A.P. - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – cf. PIECE N° 3 DU P.L.U.) :

Les secteurs AU1 sont :

- le secteur AU1^{OAP11}, du secteur de Port Saint-Jacques,
- le secteur AU1^{OAP12}, de la partie Nord-Ouest du secteur situé entre le centre-bourg et La Jaginière, destinée à un programme mixte de logements, comprenant pour l'essentiel des logements pour personnes âgées (EHPAD et résidence autonomie ou assimilée) et une aire de stationnement public d'entrée d'agglomération.

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

LES SECTEURS DE LA ZONE AU1, IDENTIFIES EN TANT QUE SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Les secteurs AU1, identifiés en tant que secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (cf. règlement graphique - servitudes de mixité sociale), sont aussi concernés à ce titre par des dispositions précisées à l'article AU1 2 du présent chapitre.

ARTICLE AU1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- 1.2 L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 1.3 Les constructions à usage industriel, agricole.
- 1.4 L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 1.5 Les dépôts de ferrailles, déchets, véhicules etc., et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- 1.7 L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 1.9 Les parcs d'attractions.

ARTICLE AU1 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1. **Les constructions et installations destinées à l'habitat (au sens des destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016) et de manière secondaire d'activités de services** compatibles avec l'habitat et l'environnement sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition de respecter les dispositions suivantes :

- 1° leurs réalisations doivent respecter les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (AU1 3 à AU1 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (*cf. plans de zonage*),
- 2° leurs réalisations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ces secteurs (*cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.*), et en particulier :
- 3° leurs réalisations doivent être compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (respecter le nombre minimum de logements à réaliser par secteur) définies par les orientations d'aménagement et de programmation, pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - le secteur **AU1** ^{OAP11} (Port St Jacques),
 - le secteur AU1 ^{OAP12} situé entre la rue René-Guy Cadou et la rue de la Jaginière.

Dans le cas d'un aménagement partiel ou par tranche du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

- 4° dans ces secteurs AU1, une partie du programme de logements devra être affectée à la réalisation de logements respectant les objectifs de mixité sociale suivants définis au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme :

Secteurs de mixité sociale	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
En tous secteurs AU1, à l'exception du secteur AU1^{OAP12}	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable
En secteur AU1^{OAP12} (secteur A de l'OAP12) dit de 'la Jaginière'	cf. OAP12 (pièce n°3 du PLU)

Le nombre de logements à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure pour tout dixième inférieur à 0,5 ou l'unité supérieure pour tout dixième supérieur ou égal à 0,5).

- 2.2 Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient justifiés par la réalisation des travaux d'aménagement ou des constructions admis en secteur AU1 et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet.
- 2.3 En secteur AU1 visé par l'OAP12**, l'aire de stationnement public à condition d'être conçue en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation concernant ce secteur (cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U. – OAP12).

ARTICLE AU1 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. Une largeur minimale de 4 m est requise pour l'accès à une nouvelle construction principale.

3.2 Voirie

Les conditions de desserte des secteurs doivent être prévues en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs concernés.

Les voies publiques ou privées devront être carrossables et en bon état d'entretien, leurs emprises, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire aisément demi-tour.

3.3 Cheminements piétonniers et cyclables

Tout projet doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU1 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-retraitement est nécessaire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'urbanisation des zones AU1 doit nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires pour infiltrer ou réguler les débits d'eau pluviales (gestion quantitative des rejets), conformément aux dispositions précisées à l'annexe 1 du règlement. L'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée. Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires, leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement (cf. annexe 1 du présent règlement et zonage d'assainissement pluvial en annexe 8 du PLU).

Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne doivent pas excéder **60 %** de la superficie de la zone ou du projet (cf. annexe 1 du règlement).

Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée en secteur AU1, des coefficients d'imperméabilisation différents de ceux indiqués à l'annexe 1 pourront être fixés par unité foncière

recevant la construction à condition que le taux d'imperméabilisation maximal fixé par le zonage d'assainissement pluvial soit respecté à l'échelle du périmètre global de l'opération.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

4.2.3 - Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement, ce délai pouvant le cas échéant être porté à quinze jours.

Les eaux de douches, les eaux de lavage de filtres, etc. correspondant à des eaux usées (cf. 4.2.1), doivent être évacuée dans le réseau d'eaux usées.

4.3 Electricité – Téléphone

Les réseaux et les branchements devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.4 Communications numériques

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis d'aménager doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

ARTICLE AU1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE AU1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

6.2 Implantation des piscines

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (*de fait ou de droit*) au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul de la piscine sera mesuré depuis le bord du bassin (*margelle et plage non comprises*).

6.3 Implantation des constructions principales par rapport à la voie ferrée

En bordure des voies ferrées, les constructions principales doivent être implantées au-delà d'une distance de dix mètres vis-à-vis de la limite juridique du domaine ferroviaire. Cette distance peut être réduite à cinq mètres sous réserve de la justification d'un traitement acoustique adapté aux nuisances de la voie (isolation, orientation du bâti...).

6.5 Cas particuliers

Les débords de toitures, balcons, oriels et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieure ou égale à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE AU1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en limite ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.

7.2 Cas particuliers

Les abris de jardin peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un recul de 1 mètre minimum.

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*margelle et plage non comprises*).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE AU1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU1 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière du projet de construction (calculée par zone et par secteur).

9.2 Cas particuliers

L'emprise au sol est également limitée en fonction des dispositions précisées à l'article AU1 4.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 12 m².

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE AU1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale autorisée sera limitée comme cela est indiqué dans le tableau suivant :

Secteurs	Hauteur maximale de la construction (à l'égout de toiture, au sommet de l'acrotère ou au point le plus haut de la construction)
AU1 ^{OAP11}	6 m (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère) sur l'ensemble de la zone à l'exception de la partie indiquée dans l'OAP 11
	9 m (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère) dans la partie indiquée dans l'OAP 11
AU1 ^{OAP12}	6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour toute construction à l'exception des cas décrits à la ligne suivante
	10 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour certaines constructions destinées à l'hébergement (Ehpad, résidence autonomie ou assimilée pour personnes âgées)

10.2 Cas particuliers

10.2.1 La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

10.2.2 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments techniques annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Dispositions générales

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.

L'architecture du nouveau bâtiment doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

D'autres dispositions que celles précisées au présent article, pourront être acceptées pour les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

11.2 Dispositions relatives aux constructions principales

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions principales ne peuvent que :

- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle,
- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle et intégrer des formes et éléments relevant d'une architecture contemporaine,
- de manière dérogatoire, suggérer des formes architecturales contemporaines dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction principale (cf. 11.2.3.).

11.2.1 Principes de base (architecture traditionnelle)

a) La toiture des constructions principales

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales.

La pente des toitures doit être inférieure ou égale à 45°, ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

La toiture doit être réalisée soit en tuiles terre cuite naturelle, soit en ardoise naturelle.

Les toitures traditionnelles des volumes à étage des constructions devront présenter des débords de toit (minimum 0,2 m) sauf pour des raisons techniques ou de cohérence architecturale démontrées, notamment en cas de mitoyenneté pour respecter un effet de symétrie de la toiture ou en cas d'extension ou de surélévation d'une construction disposant de toiture différente ou sans débord.

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis sous réserve des dispositions de l'AVAP au sein de son périmètre.

b) Façades

Les façades doivent exclure les couleurs vives et être de teinte dominante claire, sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les papiers goudronnés, les bardages plastifiés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) Cheminées

Le conduit d'évacuation (cheminée, aération,...) doit être intégré au volume de construction, sans saillie extérieure en façade ou en pignon. A défaut, il devra être maçonné.

e) Extension

L'extension des constructions existantes doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade et de volumes, ainsi qu'en terme de matériaux, voire de détails ou d'éléments de décors (en dehors des cas cités au 11.2.2).

11.2.2 Principes d'intégration à l'architecture traditionnelle de la construction principale d'éléments relevant d'une architecture contemporaine

a) Toitures

Des parties de toitures peuvent être traitées différemment des principes énoncés en 11.2.1.a), notamment en arrondi, en monopente, en toiture-terrasse ou à très faible pente, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder environ 50 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

b) Façades

Des parties de façades peuvent intégrer des matériaux et des teintes autres que ceux fixés au 11.2.1 b), de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder environ 50 % de l'ensemble des surfaces des façades et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

11.2.3 Principes dérogatoires aux 11.2.1 a) et b)

Il pourra également être dérogé aux règles énoncées aux 11.2.1 a) et b) :

- pour des projets de nouvelle construction principale présentant une architecture contemporaine et justifiant d'une intégration urbaine et paysagère harmonieuse avec l'environnement et les constructions avoisinantes,
- pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- pour les toitures de pergolas, carports, vérandas et abris de piscine.

11.3 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des annexes

a) Les toitures des annexes

Les matériaux de toiture des annexes doivent reprendre ceux de la construction principale. Cependant, la pente de toiture peut être différente de celle de la construction principale. Les toitures traitées en arrondi, en monopente, en toiture-terrasse ou à très faible pente, peuvent être admises.

b) Les façades des annexes

Le traitement des façades doit reprendre celui de la construction principale.

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les papiers goudronnés, les bardages plastifiés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) L'abri de jardin

L'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 12 m² et une hauteur de 2 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Son aspect extérieur peut être différent de celui de la construction principale, sauf s'il est implanté côté rue.

Les matériaux proscrits au paragraphe 11.3. c) ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardin

e) Cas particuliers

L'aspect extérieur des pergolas, carports, serres et abris de piscine n'est pas réglementé.

11.4 Clôtures

11.4.1 Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable.

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

Les clôtures sont d'un style simple et constituées en harmonie avec le paysage environnant.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée.

Les clôtures doivent être constituées en respectant les dispositions suivantes.

11.4.2 Types de clôtures admis en secteur AU1

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique</u>	<u>1,60 mètre</u>
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces, pouvant être surmonté d'un dispositif vertical ou horizontal ajouré (lisses...) ou d'une grille, - une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) pouvant être doublée d'un grillage implanté côté propriété ou côté rue	- Hauteur maximale du mur : 1,00 mètre* - Hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 mètre * Une hauteur supérieure à 1,00 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques. Hauteur maximale du grillage : 1,60 mètre,
Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'un dispositif ajouré, les portails et portillons seront réalisés avec des couleurs et matériaux similaires ou plus qualitatifs à celui-ci.	

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
2. <u>Clôtures en limite séparative</u>	<u>1,80 m</u>
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces - des panneaux ou palissades de qualité, en bois ou d'aspect bois pouvant reposer sur un soubassement * - un grillage pouvant reposer sur un soubassement * doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) ou d'un dispositif occultant de qualité (brande, lame de bois ...).	- Hauteur maximale : 1,80 mètre, - Hauteur maximale : 1,80 mètre - Hauteur maximale : 1,80 mètre
- * Le soubassement sera constitué d'un mur de pierres ou d'un mur enduit des deux faces, ou éventuellement de plaques béton si sa hauteur n'excède pas 0,20 m.	
- <u>-en limite d'un espace agricole ou naturel (A ou N) :</u> la clôture sera composée d'un grillage pouvant reposer sur un soubassement* d'une hauteur de 0,20 m maximum, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement)	- Hauteur maximale : 1,80 mètre

3. Autres types de clôture pouvant être admis en fonction du contexte local

- Les types de clôtures admis en façade sur rue peuvent être prolongés en limites séparatives jusqu'au nu de la façade de la construction avec une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- Une hauteur et/ou des types différents de clôtures sur voie non ouverte à la circulation automobile ou sur espace vert collectif (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable, espace vert commun, indépendant de l'emprise d'une voie routière) pourront être admis s'ils sont composés dans un projet paysager global.
- Une hauteur de clôture différente de celles prévues au point 11.4.2 peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (emprise ferroviaire, activités diverses...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.
- En bordure des cours d'eau repérés au plan de zonage et lorsque ceux-ci ne sont pas busés, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

ARTICLE AU1 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...).

Les places de stationnement répondant aux besoins de l'opération projetée peuvent être mutualisées.

Les aires de stationnement demandées pourront être réalisées en garage ou en extérieur.

Les besoins doivent être appréciés sur la base des données minimales suivantes.

12.1.1 Construction à usage d'habitation

Constructions à usage d'habitation individuelle (y compris pour les logements créés par changement de destination) ou bâtiment d'habitation collectif de 5 logements maximum : deux aires de stationnement par logement.

Opération d'aménagement ou bâtiment d'habitation collectif de plus de 5 logements : une aire de stationnement par logement et une aire supplémentaire exigée pour 3 logements en stationnement commun ou sur domaine privé.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une aire de stationnement par logement.

Etablissements à caractère social, tels que ceux assurant l'hébergement de personnes âgées, de personnes handicapées, les foyers de jeunes travailleurs ou les foyers de logement des saisonniers : le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

12.1.2 Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation

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

12.1.3 Modalités d'application (article L 151-33 du Code de l'Urbanisme)

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

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

(en application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme).

12.2 Stationnement des deux-roues

Tout projet de bâtiment collectif de plus de 5 logements doit prévoir des places de stationnement pour les deux-roues, devant être adapté au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

ARTICLE AU1 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations qui seront réalisées pourront s'inspirer des préconisations en annexe 2 du présent règlement.

13.1 Arbres remarquables, haies et espaces boisés préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Les plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application des articles L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, ou un espace boisé identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant la sécurité, l'état sanitaire des arbres et la fonction précise des plantations.

En cas de nécessité devant être justifiée, les plantations existantes ainsi inventoriées peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette du projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement (cf. annexe 2 du règlement).

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets
Linéaire de x mètre(s) de haies devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent de haie (en mètres linéaires)
Espaces boisés en mètre(s) carré(s) devant être supprimée*	Replantation d'une surface équivalente de boisement (en mètres carrés)

* Ponctuellement, en fonction de la qualité du boisement et de son rôle dans le paysage, certains arbres composant un espace boisé pourront être abattus sans compensation afin d'assurer la mise en valeur des autres sujets et de favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé.

13.2 Espaces libres, espaces non imperméabilisés

Les aires de stationnements de plus de 10 emplacements créées et aménagées dans le cadre de l'application de l'article AU1 12 doivent être arborées et paysagées (cf. annexe 2 du règlement).

ARTICLE AU1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE AU1 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs AU1 précisent le cas échéant des dispositions relatives à la préservation de l'environnement, à l'orientation des constructions favorable à la valorisation des énergies renouvelables, à la gestion de l'eau.

Les futures opérations d'aménagement et constructions devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE AU1 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE .2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU1 S

ZONE AU1S

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AU1S a vocation à accueillir des équipements publics, liés à des activités sportives, de loisirs, d'animations touristiques et culturelles.

La zone AU1S, ouverte à l'urbanisation, est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et les aménagements à implanter dans la zone.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations différées dans le temps, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone **AU1S** est concernée par des **orientations d'aménagement et de programmation*** (cf. pièce n° 3 du P.L.U. : orientations d'aménagement et de programmation).

*** SECTEUR CONCERNE PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le secteur AU1S ainsi soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, est délimité sur les documents graphiques (règlement graphique du P.L.U. conformément à leur légende) et identifié au présent règlement comme secteur AU1S^{OAP} (suivi d'un numéro d'identification du secteur concerné).

Le secteur AU1S^{OAP15}, est ainsi concerné par l'OAP15, avec laquelle tout projet d'aménagement, de construction doit être compatible.

ARTICLE AU1S 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article AU1S 2.

ARTICLE AU1S 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol nécessaires à l'implantation d'équipements ou d'aménagements publics, liés à des activités sportives, de loisirs, d'animations touristiques ou culturelles.

ARTICLE AU1S 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les emprises, formes et caractéristiques techniques des voiries créées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3 Cheminements piétonniers et cyclables

Tout projet doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.

ARTICLE AU1S 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales de toitures peuvent être récupérées par des dispositifs de rétention pour être réutilisées selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

4.2.3 Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement, ce délai pouvant le cas échéant être porté à quinze jours.

Les eaux de douches, les eaux de lavage de filtres, etc. correspondant à des eaux usées (cf. 4.2.1), doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

4.3 Electricité – Téléphone

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.4 Communications numériques

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis d'aménager doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

ARTICLE AU1S 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE AU1S 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Des implantations autres pourront être admises, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante ayant une implantation différente.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE AU1S 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

ARTICLE AU1S 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU1S 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU1S 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU1S 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Dispositions générales :

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.

11.2 Les clôtures

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

Les clôtures sont d'un style simple et constituées en harmonie avec le paysage environnant.

ARTICLE AU1S 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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

Les places de stationnement répondant aux besoins de l'opération projetée peuvent être mutualisées.

ARTICLE AU1S 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations qui seront réalisées pourront s'inspirer des préconisations en annexe 2 du présent règlement.

Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées et les délaissés des aires de stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.1 Arbres remarquables, haies et espaces boisés préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Les plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application de l'article L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, ou un espace boisé identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant la sécurité, l'état sanitaire des arbres et la fonction précise des plantations.

En cas de nécessité devant être justifiée, les plantations existantes ainsi inventoriées peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette du projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement (cf. annexe 2 du règlement).

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets
Linéaire de x mètre(s) de haies devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent de haie (en mètres linéaires)
Espaces boisés en mètre(s) carré(s) devant être supprimée*	Replantation d'une surface équivalente de boisement (en mètres carrés)

* Ponctuellement, en fonction de la qualité du boisement et de son rôle dans le paysage, certains arbres composant un espace boisé pourront être abattus sans compensation afin d'assurer la mise en valeur des autres sujets et de favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé.

ARTICLE AU1S 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE AU1S 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE AU1S 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

CHAPITRE .3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU2

(SECTEURS AU2 et AU2 L)

ZONE AU2

SECTEURS AU2 ET AU2L

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AU2 comprend :

- des secteurs AU2, destinés à une urbanisation future à dominante d'habitat,
- un secteur AU2L, destiné à l'accueil ou à l'extension de campings caravanings et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'exercice de ces activités.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces secteurs impropres ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Les secteurs AU2 et AU2 L ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en vue d'y réaliser des opérations d'ensemble :

- la révision du P.L.U.
ou
- la modification du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie d'un secteur AU2 ou AU2L concerné, est subordonnée à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble, devant être établi, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au secteur concerné et dans le respect des dispositions extraites du zonage d'assainissement pluvial, annexé au règlement (cf. annexe 1 du règlement).

LES SECTEURS AU2, IDENTIFIES EN TANT QUE SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Les secteurs intégrés à la zone AU2 sont définis en tant que secteur de mixité sociale (cf. règlement graphique - servitudes de mixité sociale). En cas d'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de ces secteurs, ils seront donc soumis aux dispositions précisées à l'article AU1 2 du chapitre relatif à la zone AU1, ces dispositions étant définies au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions, installations ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article AU2 2.

ARTICLE AU2 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation ultérieure du site à des fins urbaines :

- 2.1** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...), sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.2** les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par la réalisation d'ouvrages techniques ou de travaux d'intérêt général.

ARTICLE AU2 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE AU2 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU2 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE AU2 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 75 m minimum par rapport à l'axe de la route départementale n° 13 (Route Bleue).

Le retrait défini ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public et collectif ;
- à l'extension des constructions existantes ; dans ce cas l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale.

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des autres voies.

En bordure des voies ferrées, les constructions doivent être implantées au-delà d'une distance de dix mètres vis-à-vis de la limite juridique du domaine ferroviaire.

ARTICLE AU2 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'appui des limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Des implantations autres sont possibles en cas d'extension d'une construction existante : l'extension devra respecter l'alignement de la construction existante.

ARTICLE AU2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU2 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU2 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Sans objet

ARTICLE AU2 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU2 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AU2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE AU2 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

Article AU 2 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

CHAPITRE .1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

(SECTEURS A, AA, AD)

Zone A

Secteurs A, AA, AD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Sont autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dans les conditions précisées à l'article A 2 et de manière exceptionnelle, la réalisation de logements nouveaux au sein du secteur de la Blinière, dans les conditions précisées à l'article A 2.

Au sein de la zone agricole, se distinguent les secteurs suivants :

- le secteur **A**, espaces agricoles pérennes, destinés au développement des activités agricoles qui sont incompatibles avec le voisinage de zones urbaines,
- le secteur **AA** où la constructibilité est limitée en raison de sa proximité avec la zone agglomérée de La Bernerie et le cas échéant en raison de leur sensibilité paysagère ou naturelle, dans lesquels toute construction nouvelle y compris celle destinée aux activités agricoles est interdite,
- le secteur **AD**, correspondant au site occupé par la déchetterie communautaire et permettant d'accueillir une aire de stockage intermédiaire en cas de pollution maritime.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur A

Sont interdites :

- 1.1** toutes les constructions et installations, tous travaux et tout aménagement à l'exception :
- des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans les conditions prévues à l'article A 2,
 - des constructions et installations liées et nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dans les conditions prévues à l'article A 2,
 - des autres cas expressément prévus à l'article A 2 spécifiques au secteur A.

En secteur AA

Sont interdites :

- 1.2** toutes les constructions et installations, tous travaux et tout aménagement à l'exception :
- des constructions et installations liées et nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics.
 - des cas expressément prévus à l'article A 2 spécifiques au secteur Aa.

En secteur Ad

Sont interdites :

- 1.3** toutes les constructions et installations et tous travaux qui ne sont pas nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics et notamment au fonctionnement de la déchetterie comme cela est précisé à l'article A 2 concernant le secteur AD.

ARTICLE A 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis, sous réserve de respecter les dispositions des articles L.121-8, L.121-10 à L.121-13 et L.121-16, L.121-17 et L.121-19 du code de l'urbanisme, et dans les conditions suivantes :

En secteur A

- 2.1 Les constructions ou installations liées et nécessaires aux activités agricoles,**
- 2.2 La construction à des fins de création du logement de fonction de l'exploitant agricole, à condition :**
- que ce logement de fonction soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement de fonction pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation), dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation,
 - que ce logement de fonction soit nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
 - que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),
 - que ce logement soit implanté :
 - . soit au sein ou à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, sans que la distance n'excède 30 m des bâtiments d'exploitation existants, de manière à éviter de créer une extension du site d'exploitation,
 - . soit en continuité de l'agglomération ou d'un groupement bâti (de type village ou hameau), le plus proche des bâtiments constitutifs du siège d'activité agricole, ou d'un bâtiment agricole nécessitant une présence permanente sur place.
 - que cette construction justifie d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, et des conditions de desserte par la voirie et les réseaux.

En secteurs A, AA

- 2.3 L'extension (ou le cumul d'extensions) de la construction existante à usage d'habitation régulièrement autorisée, à condition :**
- que l'extension ou le cumul des extensions créent une surface de plancher et que celle-ci n'excède pas la surface de plancher définie ci-dessous, cet accroissement maximal étant

estimé par rapport à la surface de plancher du bâtiment existant à la date de l'approbation du PLU (26/10/2018),

- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et dans le respect de la qualité paysagère du site,
- et en secteurs A et AA, que cette extension n'induisse pas la création de logement nouveau,

Possibilités d'extension de la construction principale (habitation)

	Surface de plancher** supplémentaire admise
1 Si la surface de plancher* de la construction existante est inférieure ou égale à 100 m ²	30 m ²
2 Si la surface de plancher* de la construction existante est supérieure à 100 m ²	30 % de la surface de plancher de la construction existante*
3 Si extension(s) réalisée(s) par l'aménagement de bâtiment existant jouxtant la construction principale	Surface de plancher du bâtiment à aménager***

* Surface de plancher telle qu'elle existait à la date d'approbation du PLU

** Possibilités d'extension(s) permises à compter de la date d'approbation du PLU

*** Une surface de plancher supérieure pourra être admise si l'extension est réalisée par la reprise et aménagement d'un bâtiment existant disposant d'une surface de plancher supérieure, dès lors que ce bâtiment jouxte la construction principale.

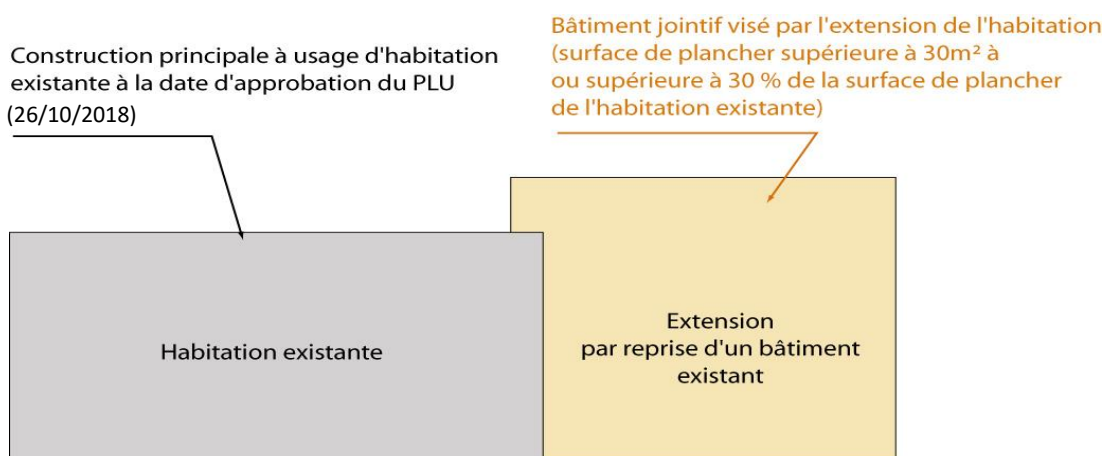


Schéma indicatif de compréhension

2.4 La construction des annexes aux constructions principales à usage d'habitation, à condition :

- que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes créées à compter de la date de l'approbation à la date de l'approbation du P.L.U. (26.10.2018), n'excède pas 20 m²,
- que les annexes des constructions principales soient accolées à la construction principale,
- que ces annexes soient réalisées en harmonie avec les constructions existantes de manière à ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

2.5 Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient réalisées sur des unités foncières bâties et qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

En secteur Ad

2.6 Les constructions, installations, travaux, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

En tous secteurs A, AA, Ad,

2.7 Les constructions ou installations liées et nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics,

- dès lors qu'elles ne portent pas atteinte, à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

2.8 Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés et nécessaires à :

- des équipements collectifs ou à des services publics, à des ouvrages d'intérêt général,
- ou à l'exploitation agricole.

2.9 La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles

ARTICLE A 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

En cas de création de servitude de passage, celle-ci devra respecter les dispositions ci-avant.

La création de nouveaux accès privés directs sur les RD 213 (pour sa section de la limite communale de Pornic jusqu'au carrefour RD 213/RD 66 classée en Route Principale de Catégorie 1 – RP 1) et RD 13 (du carrefour RD 213/RD 66 jusqu'à la limite communale des Moutiers en Retz, également classée en RP 1) est interdite.

Toute modification ou création d'accès sur les autres routes départementales est soumise à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée (Conseil Départemental).

3.2 Voirie

Sans objet.

ARTICLE A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau collectif, toute construction doit évacuer ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et respecter les dispositions réglementaires en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

4.2.3 - Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement, ce délai pouvant le cas échéant être porté à quinze jours.

Les eaux de douches, les eaux de lavage de filtres, etc. correspondant à des eaux usées (cf. 4.2.1), doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toutes les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 213 ("Route Bleue") pour sa section de la limite communale de Pornic jusqu'au carrefour RD 213 / RD 66 classée en Route Principale de Catégorie 1 – RP 1) et
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 13 du carrefour RD 213/RD 66 jusqu'à la limite communale des Moutiers en Retz (partie intégrée à la "Route Bleue"), également classée en RP 1,
- 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- 3 m de la limite d'emprise des autres voies.

Ce recul ne s'applique pas non plus au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes (déjà implantées dans les marges de recul mentionnées ci-dessus),

sous réserve que l'extension envisagée ne réduise pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée.

6.2 Implantation des piscines

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (*de fait ou de droit*) au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul de la piscine sera mesuré depuis le bord du bassin (*margelle et plage non comprises*).

6.3 Implantation des constructions par rapport à la voie ferrée

En bordure des voies ferrées, les constructions doivent être implantées au-delà d'une distance de dix mètres vis-à-vis de la limite juridique du domaine ferroviaire.

6.4. Cas particuliers

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes (de moins de 12 m de hauteur), tel qu'elles peuvent être admises à l'article A 2, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieure ou égale à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres minimum des limites séparatives.

7.2 Cas particuliers

Lorsque le projet concerne une extension horizontale (hors surélévation) d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul et la même hauteur que la partie existante étendue.

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*margelle et plage non comprises*).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes (de moins de 12 m de hauteur), tel qu'elles peuvent être admises à l'article A 2, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol de la construction à usage de logement de fonction admise à l'article A 2 ne doit pas excéder 150 m².

9.2 L'emprise au sol des extensions des constructions principales tel qu'elles sont admises à l'article A 2, est limitée en fonction des dispositions précisées à l'article A 2.

9.3 L'emprise au sol de la réalisation d'annexes tel qu'elles sont admises à l'article A 2, est limitée conformément aux dispositions précisées à l'article A 2.

9.4 Cas particuliers

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 12 m²

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel.

10.1 Hauteur maximale des bâtiments d'exploitation agricole

La hauteur des bâtiments ou des installations de l'exploitation agricole (hors logement de fonction) n'est pas réglementée.

10.2 Hauteur maximale des autres constructions

La hauteur maximale des autres constructions est réglementée comme cela est indiqué dans le tableau suivant :

Secteurs	Hauteur maximale à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère	Hauteur maximale des annexes (accolées à la construction principale) à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
Secteurs A, AA, AD	6 m	3,2 m

10.3 Cas particuliers

La hauteur pourra être limitée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère avec celles des constructions voisines pour favoriser l'insertion du projet dans le tissu

urbain et garantir l'unité architecturale de la rue, de la place ou de l'emprise publique, lorsque le projet de construction s'inscrit dans un îlot urbain au sein duquel la plupart des constructions principales existantes présentent une hauteur de construction plus limitée.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments techniques annexes à la construction reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Dispositions générales

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

D'autres dispositions que celles précisées au présent article, pourront être acceptées pour les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

11.2 Dispositions relatives aux constructions principales, établies en secteurs A, AA et AH, à l'exclusion des bâtiments d'exploitation agricole

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions principales ne peuvent que :

- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle,
- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle et intégrer des formes et éléments relevant d'une architecture contemporaine,
- de manière dérogatoire, suggérer des formes architecturales contemporaines dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction principale (cf. 11.2.3.).

11.2.1 Principes de base (architecture traditionnelle)

a) La toiture des constructions principales

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales.

La pente des toitures doit être inférieure ou égale à 45°, ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

La toiture doit être réalisée soit en tuiles terre cuite naturelle, soit en ardoise naturelle.

Les toitures traditionnelles des volumes à étage des constructions devront présenter des débords de toit (minimum 0,2 m) sauf pour des raisons techniques ou de cohérence architecturale démontrées, notamment en cas de mitoyenneté pour respecter un effet de symétrie de la toiture ou en cas d'extension ou de surélévation d'une construction disposant de toiture différente ou sans débord.

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis.

b) Façades

Les façades doivent exclure les couleurs vives et être de teinte dominante claire, sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les papiers goudronnés, les bardages plastifiés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) Cheminées

Le conduit d'évacuation (cheminée, aération,...) doit être intégré au volume de construction, sans saillie extérieure en façade ou en pignon. A défaut, il devra être maçonné.

e) Extension

L'extension des constructions existantes doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade et de volumes, ainsi qu'en terme de matériaux, voire de détails ou d'éléments de décors (en dehors des cas cités au 11.2.2).

11.2.2 Principes d'intégration à l'architecture traditionnelle de la construction principale d'éléments relevant d'une architecture contemporaine

a) Toitures

Des parties de toitures peuvent être traitées différemment des principes énoncés en 11.2.1.a), notamment en arrondi, en monopente, en toiture-terrasse ou à très faible pente, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder environ 50 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

b) Façades

Des parties de façades peuvent intégrer des matériaux et des teintes autres que ceux fixés au 11.2.1 b), de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder environ 50 % de l'ensemble des surfaces des façades et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

11.2.3 Principes dérogatoires aux 11.2.1 a) et b)

Il pourra également être dérogé aux règles énoncées aux 11.2.1 a) et b) :

- pour des projets de nouvelle construction principale présentant une architecture contemporaine et justifiant d'une intégration urbaine et paysagère harmonieuse avec l'environnement et les constructions avoisinantes,

- pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- pour les toitures de pergolas, carports, vérandas et abris de piscine.

11.3 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des annexes, à l'exclusion des celles liées aux exploitations agricoles

a) Les toitures des annexes

Les matériaux de toiture des annexes doivent reprendre ceux de la construction principale. Cependant, la pente de toiture peut être différente de celle de la construction principale. Les toitures traitées en arrondi, en monopente, en toiture-terrasse ou à très faible pente, peuvent être admises.

b) Les façades des annexes

Le traitement des façades doit reprendre celui de la construction principale, sauf s'il n'est pas souhaitable, sur un plan esthétique ou technique, de reproduire le traitement des façades de la construction principale.

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les papiers goudronnés, les bardages plastifiés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) L'abri de jardin

L'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 12 m² et une hauteur de 2 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Son aspect extérieur peut être différent de celui de la construction principale, sauf s'il est implanté côté rue (à l'exception des cas où il n'est pas souhaitable, sur un plan esthétique ou technique, de reproduire le traitement des façades de la construction principale).

Les matériaux proscrits au paragraphe 11.3 c) ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

e) Cas particuliers

L'aspect extérieur des pergolas, carports, serres et abris de piscine n'est pas réglementé.

11.4 Clôtures

11.4.1 Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable.

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

Les clôtures sont d'un style simple et constituées en harmonie avec le paysage environnant.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée.

Les clôtures doivent être constituées en respectant les dispositions suivantes.

11.4.2 Types de clôtures admis en secteurs A, AA (en dehors des activités agricoles et des sites recevant des bâtiments d'exploitation agricole)

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique</u>	<u>1,60 mètre</u>
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces, pouvant être surmonté d'un dispositif vertical ou horizontal ajouré (lisses...) ou d'une grille, - une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) pouvant être doublée d'un grillage implanté côté propriété ou côté rue	- Hauteur maximale du mur : 1,00 mètre* - Hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 mètre * Une hauteur supérieure à 1,00 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques. Hauteur maximale du grillage : 1,60 mètre,
Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'un dispositif ajouré, les portails et portillons seront réalisés avec des couleurs et matériaux similaires ou plus qualitatifs à celui-ci.	

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
2. <u>Clôtures en limite séparative</u>	1,80 m
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces - des panneaux ou palissades de qualité, en bois ou d'aspect bois pouvant reposer sur un soubassement * - un grillage pouvant reposer sur un soubassement *, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) ou d'un dispositif occultant de qualité (brande, lame de bois, ...).	- Hauteur maximale : 1,80 mètre, - Hauteur maximale : 1,80 mètre - Hauteur maximale : 1,80 mètre
- * Le soubassement sera constitué d'un mur de pierres ou d'un mur enduit des deux faces, ou éventuellement de plaques béton si sa hauteur n'excède pas 0,20 m.	
- <u>en limite d'un espace agricole ou naturel (A ou N) :</u> la clôture sera composée d'un grillage pouvant reposer sur un soubassement* d'une hauteur de 0,20 m maximum, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement)	- Hauteur maximale : 1,80 mètre

3. Autres types de clôtures pouvant être admis en fonction du contexte local

- a) Les types de clôtures admis en façade sur rue peuvent être prolongés en limites séparatives jusqu'au nu de la façade de la construction avec une hauteur maximale de 1,80 mètre.

- b) Une hauteur et/ou des types différents des clôtures sur voie non ouverte à la circulation automobile ou sur espace vert collectif (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable, espace vert commun, indépendant de l'emprise d'une voie routière) ; peuvent être admis ou imposés lorsqu'il s'agit d'édifier des clôtures en cohérence avec les clôtures existantes dans l'environnement immédiat obéissant à une certaine qualité et participant à l'identité de la rue, de la place ou de l'espace collectif.
- b) Dans l'hypothèse de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et/ou dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.
- c) Une hauteur de clôture différente de celles prévues aux points 11.5.2 peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (emprise ferroviaire, activités diverses...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.
- d) Des clôtures différentes peuvent être admises pour des projets d'équipements d'intérêt collectif.

11.5 Eléments du paysage et de patrimoine

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation.

Les aires de stationnement demandées pourront être réalisées en garage ou en extérieur.

Il est exigé pour la construction à usage d'habitation (y compris pour le logement créé par changement de destination) un minimum de deux aires de stationnement par logement (dont une pouvant être réalisée en garage).

ARTICLE A 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations qui seront réalisées pourront s'inspirer des préconisations en annexe 2 du règlement.

13.1 Espace boisé classé.

Ces espaces boisés doivent être préservés conformément aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme. Le défrichement est interdit.

13.2 Arbres remarquables, haies et espaces boisés préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Les plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, ou un espace boisé identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 h du code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant la sécurité, l'état sanitaire des arbres, la fonction précise des plantations ou la restructuration foncière justifiée par l'activité agricole (y compris viticole).

En cas de nécessité devant être justifiée, les plantations existantes ainsi inventoriées peuvent être supprimées à condition d'être remplacées dans l'environnement proche du secteur concerné, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement (cf. annexe 2 du règlement).

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets
Linéaire de x mètre(s) de haies devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent de haie (en mètres linéaires)
Espaces boisés en mètre(s) carré(s) devant être supprimée *	Replantation d'une surface équivalente de boisement (en mètres carrés) ou d'un linéaire équivalent (en surface ou en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) d'essences locales

* Ponctuellement, en fonction de la qualité du boisement et de son rôle dans le paysage, certains arbres composant un espace boisé pourront être abattus sans compensation afin d'assurer la mise en valeur des autres sujets et de favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE A 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE A 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

ZONE N

SECTEURS N, NM, NR, NP

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle dite "zone N" comprend plusieurs secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- le secteur **N** délimitant les parties du territoire protégées en raison de :
 - . la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique, esthétique ou historique,
 - . des risques (notamment de submersion marine et d'érosion côtière) ou des nuisances.
- le secteur **NR**, correspondant aux "espaces naturels remarquables" où s'appliquent les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme. Ils délimitent les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (sa délimitation en mer est définie par la DTA de l'estuaire de la Loire).
- le secteur **NM**, correspondant aux espaces naturels situés en mer, hors espace naturel remarquable.
- le secteur **NP** délimitant le secteur d'activités récréatives et nautiques comprenant le plan d'eau de loisirs.

Les secteurs **NR** et **NP** et certaines parties des secteurs **N**, intégrés au périmètre de l'AVAP (cf. document graphique réglementaire), sont aussi soumis aux prescriptions réglementaires liées à cette servitude annexée en pièce n° 6 du P.L.U.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toute construction, toute installation dans et hors de la bande littorale définie sur le règlement graphique conformément à sa légende, à l'exception des cas visés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis, sous réserve de respecter les dispositions des articles L.121-8, L.121-10 à L.121-13 et L.121-16, L.121-17 et L.121-19 du code de l'urbanisme, et dans les conditions suivantes :

**En secteur N,
dans la bande littorale définie sur le règlement graphique conformément à sa légende**

- 2.1 Les constructions ou installations liées et nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,** dans le respect des dispositions de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions et installations existantes qui ne satisfont pas les conditions de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme, seule la réfection est admise.

**En secteur N,
au-delà de la bande littorale définie sur le règlement graphique conformément à sa légende**

- 2.2 Les constructions ou installations liées et nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics ou à des ouvrages d'intérêt collectif,**

- dès lors qu'elles ne portent pas atteinte, à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sol à condition :**

- d'être liés et nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à la réalisation d'ouvrages d'intérêt collectif, en particulier ceux liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages de gestion hydraulique ou de traitement des eaux pluviales réalisés dans un intérêt collectif,
- d'être réalisés dans le cadre de travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème, notamment ceux visant à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de zones humides et de continuités écologiques.

- 2.4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment** détruit ou démoli depuis moins de dix ans **sans** augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

2.5 L'extension (ou le cumul d'extensions) de la construction existante à usage d'habitation régulièrement autorisée, à condition :

- que l'extension ou le cumul des extensions créent une surface de plancher et que celle-ci n'excède pas la surface de plancher définie ci-dessous, cet accroissement maximal étant estimé par rapport à la surface de plancher du bâtiment existant à la date de l'approbation du PLU (26/10/2018),
- que cette extension n'induisse pas la création de logement nouveau,
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et dans le respect de la qualité paysagère du site,

Possibilités d'extension de la construction principale (habitation)

	Surface de plancher** supplémentaire admise
1. Si la surface de plancher* de la construction existante est inférieure ou égale à 100 m ²	30 m ²
2. Si la surface de plancher* de la construction existante est supérieure à 100 m ²	30 % de la surface de plancher de la construction existante*
3. Si extension(s) réalisée(s) par l'aménagement de bâtiment existant jouxtant la construction principale	Surface de plancher du bâtiment à aménager***

* Surface de plancher telle qu'elle existait à la date d'approbation du PLU

** Possibilités d'extension(s) permises à compter de la date d'approbation du PLU

*** Une surface de plancher supérieure pourra être admise si l'extension est réalisée par la reprise et aménagement d'un bâtiment existant disposant d'une surface de plancher supérieure, dès lors que ce bâtiment jouxte la construction principale.

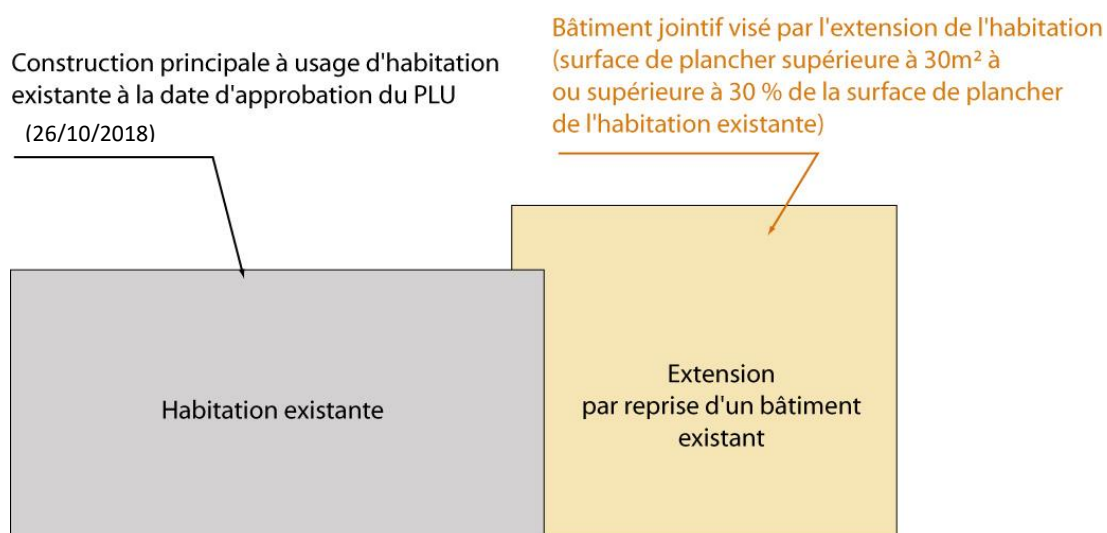


Schéma indicatif de compréhension

2.6 La construction des annexes aux constructions principales à usage d'habitation, à condition :

- que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes créées à compter de la date de l'approbation du P.L.U. (26/10/2018) n'excède pas 20 m²,
- que les annexes des constructions principales soient accolées à la construction principale,
- que ces annexes soient réalisées en harmonie avec les constructions existantes de manière à ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

En secteur NR

2.7 Peuvent être implantés les aménagements légers tels qu'ils sont prévus aux articles L.121-24, à L.121-26 et à l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme.

En secteur NP

2.8 Toutes constructions et installations liées et nécessaires aux services publics, aux activités de la base nautique, à la gestion de son plan d'eau, ainsi que les bâtiments d'intérêt collectif liés à la surveillance des plages et à la gestion de l'aire de mouillage, sous réserve qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau dans le respect des dispositions précisées à l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme.

En secteur NM, situé en domaine public maritime

2.9 Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, à la pêche maritime, à la saliculture et aux cultures marines,

2.10 Les aménagements, ouvrages ou installations liés et nécessaires aux services publics ou à l'exécution d'un travail public.

Toute occupation du domaine public maritime (DPM) est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire du DPM.

ARTICLE N 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

En cas de création de servitude de passage, celle-ci devra respecter les dispositions ci-avant.

La création de nouveaux accès privés directs sur les RD 213 (pour sa section de la limite communale de Pornic jusqu'au carrefour RD 213/RD 66 classée en Route Principale de Catégorie 1 – RP 1) et RD 13 (du carrefour RD 213/RD 66 jusqu'à la limite communale des Moutiers en Retz, également classée en RP 1) est interdite.

Toute modification ou création d'accès sur les autres routes départementales est soumise à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée (Conseil Départemental).

3.2 Voirie

Sans objet

ARTICLE N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau collectif, toute construction doit évacuer ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et respecter les dispositions réglementaires en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

4.2.3 Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement, ce délai pouvant le cas échéant être porté à quinze jours.

Les eaux de douches, les eaux de lavage de filtres, etc. correspondant à des eaux usées (cf. 4.2.1), doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zone N, à l'exception du secteur NP

6.1 En dehors de l'agglomération

Toutes les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 213 ("Route Bleue") pour sa section de la limite communale de Pornic jusqu'au carrefour RD 213 / RD 66 classée en Route Principale de Catégorie 1 – RP 1) et
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 13 du carrefour RD 213/RD 66 jusqu'à la limite communale des Moutiers en Retz (partie intégrée à la "Route Bleue"), également classée en RP 1,
- 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- 3 m de la limite d'emprise des autres voies.

Ce recul ne s'applique au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes (déjà implantées dans les marges de recul mentionnées ci-dessus), sous réserve que l'extension envisagée ne réduise pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée.

6.2 En agglomération

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Des reculs moindres peuvent être admis :

- dans le cas de reconstruction, de réfection ou de l'extension de constructions existantes de valeur ou en bon état déjà implantées dans les marges de recul ci-dessus, sous réserve que la construction ou l'extension envisagée ne réduise pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ou un espace vert collectif (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable, espace vert commun, indépendant de l'emprise d'une voie routière), il pourra s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 2 mètres de l'alignement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

6.3 Implantation des piscines

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (*de fait ou de droit*) au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*margelle et plage non comprises*).

6.4 Implantation des constructions principales par rapport à la voie ferrée

En bordure des voies ferrées, les constructions principales doivent être implantées au-delà d'une distance de dix mètres vis-à-vis de la limite juridique du domaine ferroviaire. Cette distance peut être réduite à cinq mètres sous réserve de la justification d'un traitement acoustique adapté aux nuisances de la voie (isolation, orientation du bâti...).

Pour les constructions principales existantes situées dans un des marges de recul définies ci-dessus, leurs extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire davantage le recul existant.

6.5 Cas particulier

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieure ou égale à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

En secteur NP

- 6.6** Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Lorsque le projet concerne une extension horizontale (hors surélévation) d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul et la même hauteur que la partie existante étendue.

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Les abris de jardin peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un recul de 1 mètre minimum.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des constructions (extensions et annexes), telles qu'elles sont admises à l'article N 2, est limitée conformément aux dispositions précisées à l'article N 2.

9.2 Cas particuliers

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 12 m²

Les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions est réglementée comme cela est indiqué dans le tableau suivant :

Secteurs	Hauteur maximale à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère	Hauteur maximale des annexes (accolées à la construction principale) à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
Zone N	6 m	3,2 m

10.2 Cas particuliers

10.2.1 La hauteur pourra être limitée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère avec celles des constructions existantes, situées sur la même parcelle ou sur une

parcelle adjacente, pour favoriser l'insertion du projet dans son environnement, lorsque le projet de construction s'inscrit dans un contexte naturel ou urbain au sein duquel la plupart des constructions principales existantes présentent une hauteur de construction différente.

10.2.2 La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

10.2.3 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments techniques annexes à la construction reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Dispositions générales :

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.

L'architecture du nouveau bâtiment doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

D'autres dispositions que celles précisées au présent article, pourront être acceptées pour les constructions et installations des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

En secteur N, Np, NR situé dans le périmètre de l'AVAP

Au sein du périmètre de l'AVAP, s'imposent les dispositions réglementaires de l'AVAP (cf. annexe n° 6 du P.L.U.)

11.2 Dispositions relatives aux constructions principales

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions principales ne peuvent que :

- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle,
- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle et intégrer des formes et éléments relevant d'une architecture contemporaine,
- de manière dérogatoire, suggérer des formes architecturales contemporaines dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction principale (cf. 11.2.3.).

11.2.1 Principes de base (architecture traditionnelle)

a) La toiture des constructions principales

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales.

La pente des toitures doit être inférieure ou égale à 45°, ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

La toiture doit être réalisée soit en tuiles terre cuite naturelle, soit en ardoise naturelle.

Les toitures traditionnelles des volumes à étage des constructions devront présenter des débords de toit (minimum 0,2 m) sauf pour des raisons techniques ou de cohérence architecturale démontrées, notamment en cas de mitoyenneté pour respecter un effet de symétrie de la toiture ou en cas d'extension ou de surélévation d'une construction disposant de toiture différente ou sans débord.

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis sous réserve des dispositions de l'AVAP au sein de son périmètre.

b) Façades

Les façades doivent exclure les couleurs vives et être de teinte dominante claire, sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les papiers goudronnés, les bardages plastifiés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) Cheminées

Le conduit d'évacuation (cheminée, aération...) doit être intégré au volume de construction, sans saillie extérieure en façade ou en pignon. A défaut, il devra être maçonné.

e) Extension

L'extension des constructions existantes doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade et de volumes, ainsi qu'en terme de matériaux, voire de détails ou d'éléments de décors (en dehors des cas cités au 11.2.2).

11.2.2 Principes d'intégration à l'architecture traditionnelle de la construction principale d'éléments relevant d'une architecture contemporaine

a) Toitures

Des parties de toitures peuvent être traitées différemment des principes énoncés en 11.2.1.a), notamment en arrondi, en monopente, en toiture-terrasse ou à très faible pente, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder environ 50 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

b) Façades

Des parties de façades peuvent intégrer des matériaux et des teintes autres que ceux fixés au 11.2.1 b), de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder environ 50 % de l'ensemble des surfaces des façades et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

11.2.3 Principes dérogatoires aux 11.2.1 a) et b)

Il pourra également être dérogé aux règles énoncées aux 11.2.1 a) et b) :

- pour des projets de nouvelle construction principale présentant une architecture contemporaine et justifiant d'une intégration urbaine et paysagère harmonieuse avec l'environnement et les constructions avoisinantes,
- pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- pour les toitures de pergolas, carports, vérandas et abris de piscine.

11.3 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des annexes

a) Les toitures des annexes

Les matériaux de toiture des annexes doivent reprendre ceux de la construction principale. Cependant, la pente de toiture peut être différente de celle de la construction principale. Les toitures traitées en arrondi, en monopente, en toiture-terrasse ou à très faible pente, peuvent être admises.

b) Les façades des annexes

Le traitement des façades doit reprendre celui de la construction principale, sauf s'il n'est pas souhaitable, sur un plan esthétique ou technique, de reproduire le traitement des façades de la construction principale.

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les papiers goudronnés, les bardages plastifiés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) L'abri de jardin

L'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 12 m² et une hauteur de 2 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Son aspect extérieur peut être différent de celui de la construction principale, sauf s'il est implanté côté rue (à l'exception des cas où il n'est pas souhaitable, sur un plan esthétique ou technique, de reproduire le traitement des façades de la construction principale).

Les matériaux proscrits au paragraphe 11.3 c) ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

e) Cas particuliers

L'aspect extérieur des pergolas, carports, serres et abris de piscine n'est pas réglementé.

11.4 Clôtures

11.4.1 Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable.

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

Les clôtures sont d'un style simple et constituées en harmonie avec le paysage environnant.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée.

Les clôtures doivent être constituées en respectant les dispositions suivantes.

11.4.2 Types de clôtures admis en secteur N, concernant les unités foncières recevant des constructions principales à usage d'habitation

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique</u>	<u>1,60 mètre</u>
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces, pouvant être surmonté d'un dispositif vertical ou horizontal ajouré (lisses...) ou d'une grille, - une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) pouvant être doublée d'un grillage implanté côté propriété ou côté rue	- Hauteur maximale du mur : 1,00 mètre* - Hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 mètre * Une hauteur supérieure à 1,00 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques. Hauteur maximale du grillage : 1,60 mètre,
Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'un dispositif ajouré, les portails et portillons seront réalisés avec des couleurs et matériaux similaires ou plus qualitatifs à celui-ci.	

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
2. <u>Clôtures en limite séparative</u>	1,80 m
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces - des panneaux ou palissades de qualité, en bois ou d'aspect bois pouvant reposer sur un soubassement * - un grillage pouvant reposer sur un soubassement *, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) ou d'un dispositif occultant de qualité (brande, lame de bois, ...).	- Hauteur maximale : 1,80 mètre, - Hauteur maximale : 1,80 mètre - Hauteur maximale : 1,80 mètre
* Le soubassement sera constitué d'un mur de pierres ou d'un mur enduit des deux faces, ou éventuellement de plaques béton si sa hauteur n'excède pas 0,20 m.	
- <u>en limite d'un espace agricole ou naturel (A ou N) :</u> la clôture sera composée d'un grillage pouvant reposer sur un soubassement * d'une hauteur de 0,20 m maximum, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement)	- Hauteur maximale : 1,80 mètre

3. Autres types de clôtures pouvant être admis en fonction du contexte local

- a) Les types de clôtures admis en façade sur rue peuvent être prolongés en limites séparatives jusqu'au nu de la façade de la construction avec une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- b) Une hauteur et/ou des types différents des clôtures sur voie non ouverte à la circulation automobile ou sur espace vert collectif (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable, espace vert commun, indépendant de l'emprise d'une voie routière) ; peuvent être admis ou imposés lorsqu'il s'agit d'édifier des clôtures en cohérence avec les clôtures existantes dans l'environnement immédiat obéissant à une certaine qualité et participant à l'identité de la rue, de la place ou de l'espace collectif.
- b) Dans l'hypothèse de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et/ou dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.
- d) Une hauteur de clôture différente de celles prévues au point 11.4.2 peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (emprise ferroviaire, activités diverses...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.
- f) Des clôtures différentes peuvent être admises pour des projets d'équipements d'intérêt collectif.
- g) En bordure des cours d'eau repérés au plan de zonage et lorsque ceux-ci ne sont pas busés, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

11.4.3 En secteur NP

Les clôtures ne sont pas réglementées.

11.5 Eléments du paysage et du patrimoine (hors AVAP)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation.

Les aires de stationnement demandées pourront être réalisées en garage ou en extérieur.

Il est exigé pour la construction à usage d'habitation un minimum de deux aires de stationnement par logement (dont une pouvant être réalisée en garage).

ARTICLE N 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations qui seront réalisées pourront s'inspirer des préconisations en annexe 2 du règlement.

13.1 Espace boisé classé.

Ces espaces boisés doivent être préservés conformément aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme. Le défrichement est interdit.

13.2 Arbres remarquables, haies et espaces boisés préservés au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Les plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application des articles L. 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, ou un espace boisé identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant la sécurité, l'état sanitaire des arbres et la fonction précise des plantations.

En cas de nécessité devant être justifiée, les plantations existantes ainsi inventoriées peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette du projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement (cf. annexe 2 du règlement).

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets
Linéaire de x mètre(s) de haies devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent de haie (en mètres linéaires)
Espaces boisés en mètre(s) carré(s) devant être supprimée*	Replantation d'une surface équivalente de boisement (en mètres carrés)

* Ponctuellement, en fonction de la qualité du boisement et de son rôle dans le paysage, certains arbres composant un espace boisé pourront être abattus sans compensation afin d'assurer la mise en valeur des autres sujets et de favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé.

13.3 Anciens communs, espaces d'intérêt collectif à préserver

A l'intérieur des anciens communs, espaces d'intérêt collectif à préserver, protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage, toute construction pourra être refusée si elle est de nature à dégrader l'unité et la qualité de l'espace (cf. OAP – Orientations spécifiques aux anciens communs de village - hors AVAP).

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE N 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE N 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1

Note relative à la gestion des eaux pluviales

(extrait du zonage d'assainissement pluvial)

1) Limitation des eaux de ruissellement par une limitation de l'imperméabilisation des sols

Une emprise au sol maximale, un coefficient maximal d'imperméabilisation ou une surface minimale d'espace libre de construction devant rester en pleine terre, peuvent être définis selon les secteurs, par unité foncière ou par terrain d'assiette d'un projet, selon les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Il doit permettre de limiter les eaux de ruissellement évacuées dans le réseau public et influe sur le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales, situé dans le domaine public.

Coefficients considérés pour les différentes zones du PLU

ZONE OU SECTEURS REGLEMENTES	Coefficient d'emprise au sol maximale des constructions	Coefficient d'imperméabilisation maximal autorisé	Surface minimale de pleine terre (en % de la surface libre non bâtie)	Echelle d'application
UA, UAc	80 %	-	50 %	Unité foncière
UAb	60 %	-	50 %	Unité foncière
UB et UBR	50 %	-	50 %	Unité foncière
UBh	15 %	30 %	-	Unité foncière
UE	-	80 %	-	Unité foncière
UL	10 % ⁽¹⁾	25 % ⁽¹⁾	-	Zone / projet
AU1	50 %	60 %	-	Zone / projet
AU2	50 % ⁽²⁾	60 % ⁽²⁾	-	Zone / projet
AU2L	10 % ^{(1) (2)}	25 % ^{(1) (2)}		Zone / Projet

(1) Emprise au sol et coefficient d'imperméabilisation maximal calculés, hors surfaces liées aux habitations légères de loisirs ou aux résidences mobiles de loisirs, qui ne doivent pas être raccordées au réseau.

(2) Emprise au sol et coefficient d'imperméabilisation maximal qui seront à respecter en cas d'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné

En cas de dépassement du coefficient d'emprise au sol ou d'imperméabilisation, sur l'unité foncière considérée par un projet, il est demandé aux aménageurs ou aux particuliers de prévoir le stockage (régulation) du surplus d'eaux pluviales généré par cette imperméabilisation supplémentaire, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (annexé au PLU).

Cette disposition ne s'applique pas si le pétitionnaire peut justifier des capacités des sols à infiltrer les eaux de ruissellement à condition d'être des eaux pluviales claires (non polluées).

Ces ouvrages de rétention peuvent être couplés à des systèmes de récupération d'eau pluviale à des fins domestiques.

Ils devront être correctement et régulièrement entretenus, afin d'éviter notamment l'obstruction du débit de fuite par des matériaux divers et assurer ainsi le bon fonctionnement de l'ouvrage.

2) Dispositions particulières aux zones à urbaniser : infiltration et/ou régulation des débits d'eaux pluviales

Systématisation des mesures compensatoires

L'urbanisation de toute zone à urbaniser doit nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires pour infiltrer ou réguler les débits d'eau pluviales (gestion quantitative des rejets). Les bases de dimensionnement des ouvrages nécessaires sont développées ci-après.

Sur ces zones, **l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée**. Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires, leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.

Dans tous les cas, le recours à des solutions globales, permettant de gérer le ruissellement de plusieurs zones au niveau d'un aménagement unique, est à privilégier lorsque cela est possible. Ceci permet d'éviter la multiplication d'ouvrages et d'économiser le foncier disponible.

Niveau de protection

Pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration / régulation sur les zones d'urbanisation future, le niveau de protection retenu est la période de retour 30 ans.

Cela signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir stocker la pluie trentennale.

Débit de fuite autorisé

Le débit ruisselé en sortie des zones à urbaniser ne devra pas dépasser un ratio de 3 L/s/ha. Ce ratio a été fixé conformément à la réglementation et aux pratiques dans le département.

L'atteinte de cet objectif se fera par la mise en œuvre :

- Si les conditions sont favorables, d'ouvrages d'infiltration (voir annexe 8 du P.L.U. : chapitre 4.1.1 de la notice du zonage d'assainissement pluvial). Le débit de rejet sera alors nul.
- A défaut, d'ouvrages de régulation, dont le débit de fuite sera calculé sur la base de ce ratio de 3 l/s/ha.

Dimensionnement des dispositifs

Le dimensionnement des dispositifs sera réalisé :

- Par application de la méthode des pluies (Instruction Technique de 1977)
- En utilisant des coefficients de Montana de période de retour 30 ans locaux et récents (< 10 ans, au schéma directeur la station Météo France retenue est celle de La Rochelle, qui est la plus représentative du contexte pluviométrique local)

En cas de mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration, ces derniers devront être dimensionnés sur la base de la perméabilité mesurée des sols sur le site et à une profondeur représentative de l'implantation des ouvrages.

En cas de mise en œuvre d'ouvrages de régulation, les dimensionnements obtenus au schéma directeur sont les suivants :

Zone	Coefficient d'imperméabilisation futur	Superficie (ha)	Superficie urbanisable (hors zone humide) (ha)	Superficie imperméabilisable (ha)	Débit de fuite (l/s)	Diamètre de l'orifice* (mm)	Volume (m³)
AU1	60%	1.61	1.61	0.97	4.8	50	420
AU1s	Le projet est déjà dimensionné pour cette zone						
AU2	60%	14.85	14.09	8.45	42.3	140	3 640
AU2L-1	25%	1.19	1.19	0.30	3.6	40	130
AU2L-2	25%	1.91	1.91	0.48	5.7	50	210

* diamètre indicatif de l'orifice de régulation, pour une hauteur utile (hauteur d'eau maximale dans les ouvrages) de 1 m

Le volume de régulation à mettre en œuvre correspond à un ratio de 430 m³/ha imperméabilisé.

ANNEXE 2

Préconisations paysagères

Ce document figure en annexes du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Sa finalité est de présenter des préconisations en matière de plantations.

I - RAPPEL DU CONTEXTE

A la Bernerie-En-Retz, le végétal est un composant essentiel de l'identité communale.

Il reflète une histoire.

Sur le littoral, le végétal tisse une trame végétale particulière autour du bâti.

Le cyprès de Lambert, accompagné du chêne vert et du pin, est l'élément porteur de l'image balnéaire.

La commune de La Bernerie-En-Retz fait partie d'un paysage de littoral qui s'étend sur plusieurs centaines de km. L'intérêt qu'elle porte à la qualité de son patrimoine s'inscrit dans une échelle de «grand territoire».

En arrière du littoral, s'étend l'espace rural. L'habitat rural s'y est organisé, pour des logiques communautaires, en hameaux aux maisons regroupées autour d'espaces communs. L'espace rural s'identifie par une trame bocagère où dominent le chêne pédonculé et le frêne commun. Il est traversé par des voies qui se déroulent en un simple tapis d'enrobé, limité de part et d'autre par des fossés et des bas côtés enherbés.

Le végétal est un être vivant. Il grandit, il meurt.

Sur la commune de la Bernerie-En-Retz, en littoral, on remarque un vieillissement prématuré des arbres soumis aux vents salins, aux tempêtes. Les cyprès de Lambert qui sont à la base de l'identité balnéaire, disparaissent progressivement.

Parallèlement, des travaux de voiries, de constructions entraînent aussi l'abattage de cyprès et participent à cette disparition. Les plantations d'arbres sont moins nombreuses que les disparitions. Le renouvellement des boisements comme des arbres isolés, n'est pas assuré.

L'identité balnéaire s'efface.

A long terme, la question de l'identité balnéaire de La Bernerie-En-Retz est posée.

Dans l'espace rural, la déprise agricole a induit une urbanisation diffuse autour des villages.

Une urbanisation de même type qu'autour des agglomérations et qu'on peut qualifier de «péri-urbaine» s'est installée. Progressivement, les fossés sont busés, les haies bocagères supprimées ou non renouvelées. Les nouvelles plantations réalisées dans les jardins sont souvent de petit volume (des arbustes, mais peu d'arbres) et sont déconnectées de l'identité rurale.

La campagne se transforme en paysage péri-urbain banal.

A long terme, la question de l'identité rurale de l'arrière pays est posée.

Ces phénomènes de banalisation ne sont pas propres à la commune et s'observent sur d'autres territoires. Des communes ont anticipé cette évolution et ont mis en place des mesures de protection, des prescriptions et des actions de renouvellement du végétal.

Chacun agit sur le paysage dans lequel il vit par la construction de son logement, de son activité, les clôtures qu'il installe, les végétaux qu'il plante.

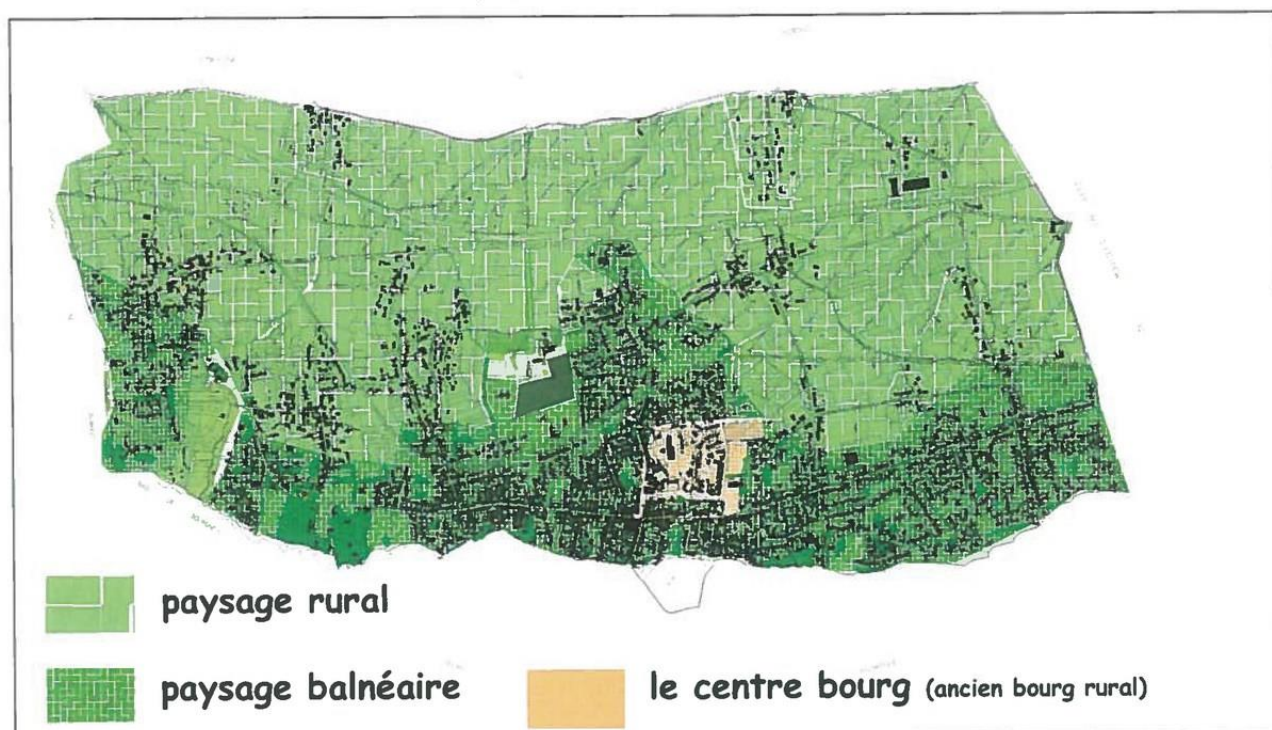
L'action de chacun se combine à d'autres actes de construire, de planter...L'addition d'actions «individuelles» construit le paysage communal. Cette addition peut aboutir à un paysage cohérent, à un ensemble «fort» parce que les actions «vont dans le même sens» ou bien à un paysage déstructuré, non lisible, banalisé parce que les actions se réalisent sans logique entre elles.

Le cahier de prescriptions est un outil de sensibilisation. Il présente des préconisations en matière de plantations.

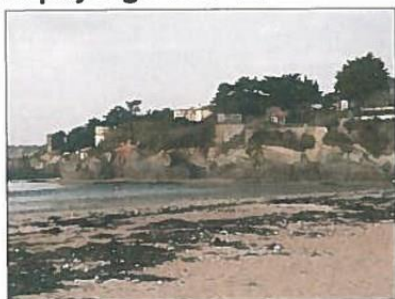
La commune souhaite renforcer les ambiances pré-existantes:

- renforcer l'ambiance balnéaire par une palette végétale appropriée.
- renforcer l'ambiance rurale par une autre palette végétale.
- renforcer l'identité du centre bourg.

La carte ci-dessous illustre les trois ambiances fortes qui composent l'identité de la commune.
Selon les lieux où ils s'inscrivent, les projets de plantations se rattachent à l'une ou l'autre ambiance.



le paysage balnéaire



boisements de cyprès de Lambert



boisements de chênes verts et de pins



le paysage rural



alignement remarquable
Château De La Gressière



haies bocagères:
chêne pédonculé dominant



La «campagne» se caractérise
par des voies au profil simple et bordée
de fossés, pas de trottoirs, pas de bas
côtés gravillonnés.

le centre bourg



dans le centre bourg, présence de murs, de murets, d'arbres tels le tilleul, le marronnier, le chêne vert

II - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1 - le paysage rural

a - les plantations

- arbres et arbrisseaux

Chêne pédonculé, frêne commun, aubépine, prunellier.

Selon la qualité de la terre, on peut aussi planter l'érable champêtre, le sureau noir, le noisetier (terrain frais), l'alisier torminal (*Sorbus torminalis*), le cerisier à grappes (*Prunus padus*), l'érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*).

sols humides: Saule marsault, saule osier.

note: l'orme autrefois abondant, n'est aujourd'hui présent que sous forme de jeunes sujets atteints de la graphiose. Une fois adultes, ces jeunes sujets dépérissent. A ne pas replanter.

- arbustes

Le troène commun, le fusain d'Europe, le cornouiller sanguin, le genêt à balai, l'ajonc, la viorne obier, la bourdaine...

Le chèvrefeuille grimpant, l'égantier.

Si recherche de floraison dans les arbustes, privilégier les floraisons blanches et rose pâle qui se rapprochent le plus des floraisons «spontanées de la campagne».

Aux espèces précitées, on peut rajouter alors le lilas, le seringat, la spirée X arguta, la viorne stérile, le Deutzia 'Scabra', les hortensias...

b- autres prescriptions

- les fossés

Les fossés sont un composant essentiel de l'image rurale.

De plus leur rôle d'épuration des eaux et de forte perméabilité (c'est à dire autant de débit d'eaux en moins à traiter en aval) est reconnu depuis longtemps.

Les fossés sont à conserver.

Dans les zones d'habitat en espace rural, préconiser un profil des voies qui doit rester simple (fossés, absence de trottoirs, de bordures béton, de bas côtés gravillonnés).

- les clôtures

Grillages simples (type grillage à mouton) et/ou haies bocagères.

Absence de soubassement béton, de clôtures béton.

Portails et portillons en bois.

2 - le paysage balnéaire

a- les plantations

Arbres

En dominance le cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*).

Accompagné du chêne vert (*Quercus ilex*), du pin maritime et du pin de Monterey (et autres espèces de pins selon conditions milieu) .

Planter à distance correcte des bâtiments (au moins à 8/10m).

Arbustes

première ligne: chalef (*Eleagnus ebbingei*), fusain vert.

En situation plus abritée: Filaire, arbousier, laurier tin, laurier sauce.

Dans les jardinets au devant des maisons on trouve aussi le camélia, l'aucuba japonica, le palmier, le yucca, les rosiers. Camélia comme Aucuba, yucca, palmier sont des essences très en vogue au 19ème siècle, elles peuvent être perdurées en relation avec le patrimoine bâti 19ème siècle mais elles ne constituent pas les fondements de l'identité balnéaire au même titre que les autres essences précitées.

Autres essences arbustives possibles (en seconde ligne):

Escallonia macrantha, les véroniques (*Hebe*), les cistes (*cistus*), le genêt d'Espagne épineux (*Genista hispanica*), l'ajonc, les hortensias, le figuier, le romarin, le *Pittosporum tobira*, *Pittosporum tenuifolium*, le Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)...

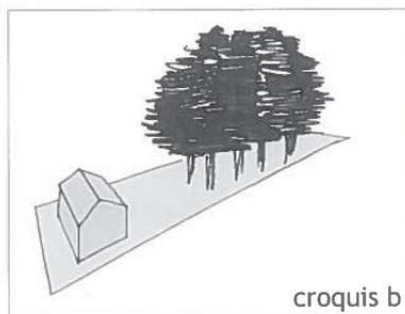
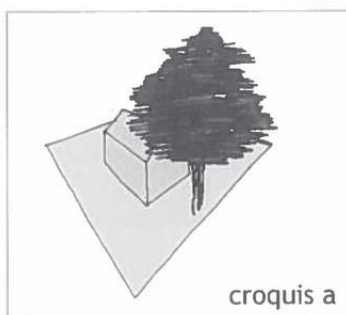
La liste des vivaces n'est pas abordée ici.

b - autres prescriptions

Privilégier les parcelles en profondeur

La configuration actuelle des parcelles (parcelle carrée avec la maison au milieu) ne permet pas la plantation d'arbres à distance «raisonnable» du bâti et la concrétisation de bosquets d'arbres, qui une fois adultes, s'élèveront au-dessus des toitures et participeront à l'ambiance balnéaire (croquis a).

Par contre, la configuration de parcelles «plus étirées» en longueur, permet une meilleure cohabitation du bâti et des arbres (croquis b).



3 - le centre bourg

a - les plantations

Arbres en centre bourg (dans les espaces privés)

Tilleul, platane, chêne vert, cyprès de Lambert, marronnier, mûrier, micocoulier, tulipier de Virginie. Choix des plantations d'arbres cités ci-dessus en fonction de l'exposition aux vents salins.

Arbustes (dans les espaces privés)

En première ligne (d'exposition par rapport aux conditions de vents salins): chalef (*Eleagnus ebbingei*), fusain vert.

En situation plus abritée: Filaire, arbousier, laurier tin, laurier sauce.

Dans les jardinets au devant des maisons on trouve aussi le camélia, l'*Aucuba japonica*, le palmier, le yucca, les rosiers. Camélia comme *Aucuba*, yucca, palmier sont des essences très en vogue au 19ème siècle, elles peuvent être perdurées en relation avec le patrimoine bâti 19ème siècle mais elles ne constituent pas les fondements de l'identité balnéaire au même titre que les autres essences précitées.

Autres essences arbustives possibles (en seconde ligne):

Escallonia macrantha, les véroniques (*Hebe*), les cistes (*cistus*), le genêt d'Espagne épineux (*Genista hispanica*), l'ajonc, les hortensias, le figuier, le romarin, le *Pittosporum tobira*, *Pittosporum tenuifolium*, le Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)...

La liste des vivaces n'est pas abordée ici.

Arbres en centre bourg (dans les espaces publics)

Tilleul, platane, chêne vert, marronnier, mûrier, micocoulier, tulipier de Virginie.

ANNEXE 3

Règles relatives aux saillies (débords et surplombs) par rapport aux voies publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Toute saillie doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme auprès de l'autorité compétente.

Tous les ouvrages ou objets situés en saillie sur les façades doivent être conservés en bon état par les soins et aux frais des personnes (ou de leurs ayants-droits) qui auront supporté les frais de construction. Les objets ou ouvrages qui ne peuvent être réparés devront être enlevés. S'il y a danger pour la sécurité publique, l'Administration pourra exécuter d'office les réparations nécessaires, aux frais de l'intéressé, sans autre formalité qu'une lettre d'avis. Par ailleurs, des ouvrages pourront être supprimés sans indemnité pour des raisons d'intérêt public.

L'écoulement des eaux susceptibles d'être recueillies par les différentes constructions ou objets situés en saillies sur le domaine public doit être assuré conformément aux dispositions du présent règlement.

Les objets et ouvrages inhérents au gros œuvre des bâtiments, et dont la saillie a été établie en conformité avec les dispositions des anciens règlements, pourront être conservés et entretenus avec leur saillie actuelle jusqu'au jour où une modification de la façade permettra de les ramener à la saillie réglementaire.

Les ouvrages ne doivent pas masquer les équipements urbains et routiers. Ils ne doivent pas être utilisés comme balcons et comporter des garde-corps.

DIMENSIONS DES SAILLIES

Les saillies autorisées ne doivent pas excéder, suivant la nature des ouvrages, les dimensions indiquées ci-dessous. Il est précisé que :

- le mesurage est toujours effectué à compter de l'alignement, à partir du nu du mur de façade, au-dessus du soubassement ;
- les dispositifs d'accroches (fixation, attache, potence, etc.) sont compris dans les dimensions maximales autorisées ci-dessous :

Type de saillies	Dimensions maximales autorisées sur domaine public (supports et fixations comprises)
Saillies fixes faisant partie intégrante de la construction	
Soubassement	0,05 m
Colonnes, pilastres, ferrures de portes et fenêtres, jalousies, persiennes, contrevents, appuis de croisée, barres de support, petits balcons de croisée au-dessus du domaine public,	0,20 m
Corniche et ornements	Entre 0,20 m et 0,80 m en fonction du gabarit de la route et ses dépendances
Tuyaux et cuvettes	0,20 m
Revêtements isolants sur façade de bâtiments existants, devantures de boutiques (y compris glaces), grilles, rideaux, clôtures, enseignes lumineuses ou non lumineuses dans l'alignement	0,20 m sous réserve de laisser un passage libre d'au moins 1,40 m sur le trottoir
Marches et perrons	Interdits
Rampes ou élévateurs pour PMR	Autorisés au cas par cas
Saillies mobiles	
Enseignes lumineuses ou non lumineuse (type potence)	Largeur : inférieure à celle du trottoir avec un maximum de 0,80 m Hauteur : minimum à 3 m.
Dispositifs d'éclairage extérieur	0,20 m L'appareil ne doit pas présenter un danger pour la circulation routière
Bannes et stores	Interdits en l'absence de trottoir. Les éléments fixes ne doivent pas dépasser la saillie maximum autorisée 0,20 m. Les joues fixes et flottantes ne pourront descendre à moins de 2,50 m au-dessus du trottoir. La largeur totale de l'ouvrage ne peut pas excéder 4 m, étant précisé que les parties les plus saillantes doivent respecter un retrait minimum de 0,50 m à compter de l'arête du trottoir ou de 0,80 m à compter de l'alignement d'arbres ou plantations existantes.
Auvents et marquises	Largeur : - interdits en l'absence de trottoir. - si la largeur du trottoir est <1,40 m : 0,80 m - si la largeur du trottoir est >1,40 m : la largeur totale de l'ouvrage ne peut excéder 1,20 m et ses parties les plus saillantes doivent respecter un retrait minimum de 0,50 m à compter de l'arête du toit ou de 0,80 m à compter de l'alignement d'arbres ou de plantations existantes.

ANNEXE 4

Liste des constructions et clôtures à préserver pour leur intérêt architectural ou patrimonial inventoriées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en dehors du périmètre de l'AVAP



Balladins 5b - clôture seule



Balladins 7 - clôture seule



Balladins 7 - clôture seule'



Beltière 18 +piliers



Beltière 27 + clôture



Beltière 28



Beltière 30



Beltière 33 + clôture



Bliinière 6bis



Bourgneuf 23



Bourgneuf 43



Cadou 32



Cadou 48



Cadran Bleu 8



Chatelet 7



Croix des Noues 15



Grandes Vignes 1



Grandes Vignes 6 + clôture



Jaginière 33 - clôture seule



Jaginière 38



Jaginière 38'



Jeanne d'Arc 26



Jonquilles 2



Moulin Neuf 8 - moulin seul



Moulin Neuf 12



Moutiers 14 + clôture



Moutiers 20 + clôture



Moutiers 22 + clôture



Moutiers 36 - piliers seuls



Moutiers 48 + clôture



Moutiers 52 + clôture sud



Moutiers 61



Moutiers 63 + clôture



Moutiers 68 + clôture



Moutiers 69



Moutiers 70 + clôture



Moutiers 70 + clôture'



Moutiers 77 + clôture



Nourettes 26



Pornic 63 - clôture seule



Pornic 71 + clôture



Pornic 73 + clôture



Pornic 91



Pornic 112 + clôture



Pornic 112 + clôture'



Pornic 129



Pornic 134



Pornic 142 + four



Pré Tarin 44 - clôture seule



Richelot 25 + clôture



Richelot 26



Richelot 29



Richelot 32 - clôture seule



Rinais 13t - clôture seule



Rinais 15 - clôture seule



Rinais 17 - clôture seule



Rinais 18 - clôture seule



Rinais 24b



Rinais 28 - clôture seule



Rinais 28 - clôture seule'



Rocher du Roi 2



Bié Delhommeau 2 - clôture se



Thébauderie 5



Trou de l'enfer + piliers

ANNEXE 5

Zonages archéologiques : arrêté portant délimitation de zones de présomption archéologique



PRÉFÈTE DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Notice explicative sur les zonages archéologiques

Le cadre de la loi et de la réglementation sur l'archéologie préventive (cf. *Code du patrimoine*, Livre V) définit, à l'intérieur des zonages et à partir d'un ou de plusieurs seuils de surfaces, une saisine administrative obligatoire pour tous les projets d'aménagement. Ces derniers sont donc susceptibles, de par leur situation, de faire l'objet d'une prescription d'opération d'archéologie préventive (diagnostic, voire fouille).

En dehors des espaces arrêtés, la réglementation impose que soient instruits pour d'éventuelles prescriptions archéologiques :

- les dossiers de ZAC et de permis d'aménager affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- les dossiers d'études d'impact,
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m,
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50m. et sur une surface de plus de 10 000 m²,
- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m²,
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m. et portant sur une surface de plus de 10 000 m²,
- Sur tous ces dossiers, des prescriptions peuvent être prises, notamment, en fonction de l'importance des surfaces aménagées ou du contexte archéologique.

Les zonages sont également disponibles sous la forme de fichiers géoréférencés (SIG, format shape, Lambert 93) sur simple demande au service régional de l'archéologie, ou en ligne en suivant ce lien :

<http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Pays-de-la-Loire/Ressources-et-documents/Atlas-des-patrimoines>

Veuillez noter que les données en ligne sont mises à jour chaque année.



PRÉFÈTE DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Arrêté n° 460 du 21 JUIN 2019

portant délimitation de zones de présomption de prescription archéologique

La Préfète ;

VU le code du Patrimoine, notamment ses articles L.522-4, L.522-5 et R.523-6 prévoyant la possibilité de définir, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, des zones de présomption de prescriptions archéologiques, préalablement à la réalisation de projets d'aménagement affectant le sous-sol

VU l'avis de la Commission territoriale de la recherche archéologique sur le zonage archéologique objet du présent arrêté, en date du 19 juin 2018.

Vu l'arrêté n°2017/SGAR/DRAC/468, du 3 juillet 2017 de Madame Nicole KLEIN, préfète de la région Pays-de-la-Loire, portant délégation de signature à Madame Nicole PHOYU-YEDID, directrice régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire ;

VU Vu l'arrêté n° 2018/DRAC/1 – secrétariat général du 4 mai 2018, signé de Madame Nicole PHOYU-YEDID, directrice régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire, portant subdélégation de signature ;

Considérant que des vestiges archéologiques intéressant l'histoire des civilisations à différentes périodes chronologiques sont présents sur plusieurs zones dans le périmètre du territoire de la commune concernée par le présent arrêté ;

Considérant que leur protection implique la transmission de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers au préfet de région ;

ARRÊTE

Article 1 - Les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale sur la commune de LA BERNERIE-EN-RETZ (44) sont indiquées dans l'annexe 1 (tableau) et délimitées dans l'annexe 2 (carte) du présent arrêté.

Article 2 - Les projets d'aménagement entrant dans le champ d'application de l'article R.523-4 du code du Patrimoine doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie – 1 rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1) dans les périmètres des zones et au-dessus des seuils définis en annexes 1 et 2 du présent arrêté.

Article 3 - En dehors des zones définies par le présent arrêté, les alinéas 2 à 6 de l'article R. 523-4 du code du Patrimoine s'appliquent.

Article 4 - En application de l'article R.523-6 du code du Patrimoine, le présent arrêté sera publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture du département de la LOIRE-ATLANTIQUE Une copie de l'arrêté et de ses annexes sera adressée par le Préfet du département au Maire concerné, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

Article 5 - La Directrice régionale des affaires culturelles est chargée de l'exécution du présent arrêté

Fait à NANTES, le 21 JUIN 2019

Pour la directrice régionale des affaires culturelles
et par délégation
Le Conservateur régional de l'archéologie
Conservateur général du patrimoine
Jean-Philippe BOUVET

**Service régional de l'archéologie, DRAC des Pays-de-la-Loire, zones de présomptions archéologiques de la commune
de : LA BERNERIE-EN-RETZ**

Seuil en m²	Zone	Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	(Chronologie) vestiges
seuil à 100m²	3	44 012 0003	LA JAGUINIÈRE / LA JAGUINIÈRE	(Epoque indéterminée) pont
seuil à 100m²	8	44 012 0008	CHAPELLE NOTRE-DAME /	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) cimetière ?
seuil à 100m²	8	44 012 0008	CHAPELLE NOTRE-DAME /	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) église
seuil à 10000m²	1	44 012 0001	LE MOULIN DE LA JARRIE / LE MOULIN DE LA JARRIE	(Néolithique) occupation
seuil à 10000m²	2	44 012 0002	L'HOMMETIÈRE / L'HOMMETIÈRE	(Néolithique) occupation
seuil à 10000m²	5	44 012 0005	L'HOMMETIÈRE / L'HOMMETIÈRE	(Age du fer) fosse
seuil à 10000m²	5	44 012 0005	L'HOMMETIÈRE / L'HOMMETIÈRE	(Age du fer) fossé
seuil à 10000m²	6	44 012 0006	LES CARRES /	(Néolithique) occupation
seuil à 10000m²	7	44 012 0007	ROCHE MARIE /	(Néolithique) occupation
seuil à 3000m²	4	44 012 0004	LE PRE TARIN / LE PRE TARIN	(Moyen-âge classique) ferme

Cartographie des zones de présomption de prescriptions archéologiques de la commune de La Bernerie-en-Retz
 élaborée à partir des vestiges significatifs connus au 28/03/2018

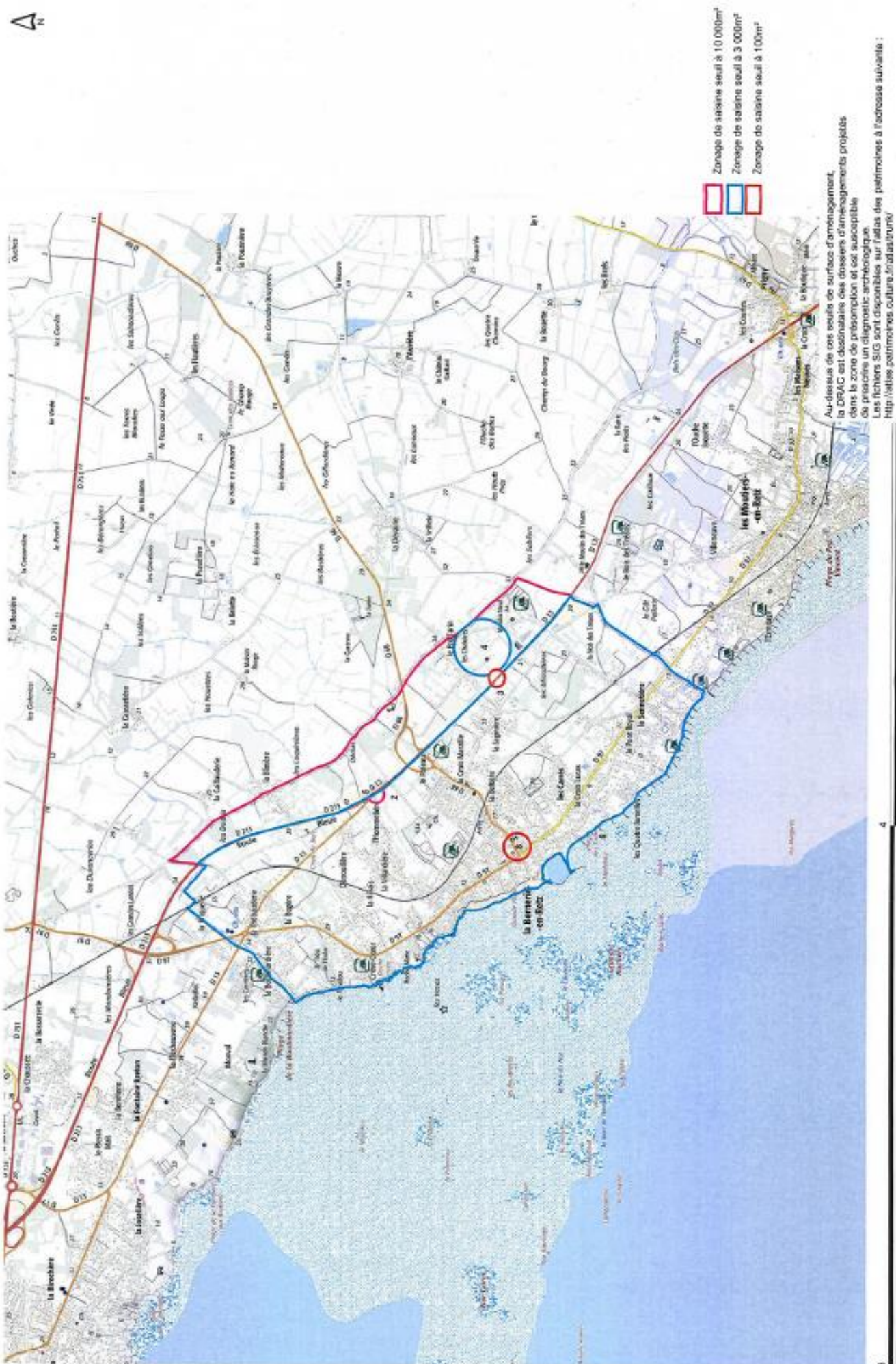


TABLE DE CONCORDANCE ENTRE NOUVELLES ET ANCIENNES REFERENCES DU CODE DE L'URBANISME

Règlement - Table de concordance entre nouvelles et anciennes références du code de l'urbanisme

. Partie législative au JO du 24/09/2015 (nouvelle / ancienne référence)

. Partie réglementaire au JO du 29/12/2015 (nouvelle / ancienne référence)

Articles législatifs auxquels fait référence le règlement du PLU en vigueur	Anciennes références législatives des articles visés
art. L. 102-13	L. 111-10, alinéas 1, 2 et 4, en ce qui concerne les opérations d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national
art. L. 111-11	L. 111-4
art. L. 111-16	L. 111-6-2
art. L. 111-17	L. 111-6-2 , alinéas 2 et 3, phrases 1 et 3
art. L. 111-18	L. 111-6-2 , alinéas 4 et 5
art. L. 113-8	L. 142-1
art. L. 113-1 et L.113-2	L. 130-1
art. L. 121-8	L. 146-4, alinéa 1
art. L. 121-10	L. 146-4, alinéa 2
art. L. 121-11	L. 146-4, alinéa 3
art. L. 121-12	L. 146-4-
art. L. 121-13	L. 146-4, alinéas 4 à 6
art. L. 121-16	L. 146-4, alinéa 7
art. L. 121-17	L. 146-4, alinéas 8 à 10
art. L. 121-19	L. 146-4, alinéa 11
art. L. 121-24 à L.121-26	L. 146-6, alinéas 2 à 7
art. L. 151-19	L. 123-1-5-III-2°
art. L. 151-23	L. 123-1-5-III-2°
art. L. 151-33	L. 123-1-12, alinéa 3 (phrase 1) et alinéas 5 et 6
art. L. 151-41	L. 123-2
art. L. 151-41 5°	L. 123-2 a)
art. L. 153-11	L. 123-6, alinéas 3 et 4
art. L. 211-1 (inchangé)	L. 211-1
art. L. 311-2 (inchangé)	L. 311-2
art. L. 313-2	L. 313-2
art. L. 421-2 (inchangé)	L. 421-2
art. L. 421-4 (inchangé)	L. 421-4
art. L. 424-1 1 ^{er} alinéa	L. 424-1 1 ^{er} alinéa
art. L. 424-1 2° alinéa	L.111-7
art. L. 424-1	L. 111-8
art. L. 424-1	L. 111-9
art. L. 424-1	L. 111-10, alinéas 1,2 et 4, sauf en ce qui concerne les opérations d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national
art. L. 424-6	L. 111-8

Règlement - Table de concordance entre nouvelles et anciennes références du code de l'urbanisme

. Partie législative au JO du 24/09/2015 (nouvelle / ancienne référence)

. Partie réglementaire au JO du 29/12/2015 (nouvelle / ancienne référence)

Articles réglementaires auxquels fait référence le règlement du PLU en vigueur	Anciennes références réglementaires des articles visés
art. R . 111-2 (inchangé)	R 111-2
art. R . 111-4 (inchangé)	R 111-4
art. R . 111-26	R 111-15
art. R . 111-27	R 111-21
art. R . 121-5	R 146-2
art. R 151-21, 3 ^{ème} alinéa	R 123-10-1
art. R 151-41 3°	R 123-11 h
art. R 421-14 (inchangé)	art. R 421-14
art. R 421-17 (inchangé)	art. R 421-17
art. R. 421-1 et suivants (inchangé)	R. 421-1 et suivants
art. R 421-14 (inchangé)	art. R 421-14
art. R 421-17 (inchangé)	art. R 421-17
art. R 421-23 (inchangé)	art. R 421-23