

Plan local d'urbanisme Intercommunal partiel de Cordemais, Saint-Etienne de Montluc et Le Temple de Bretagne

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

RÈGLEMENT ÉCRIT



PIÈCE DU PLUi

4.1.

APPROUVÉ LE 4 JUILLET 2019

MODIFIÉ LE 19/11/2020

SOMMAIRE

1. Champ d'application du règlement du PLUi partiel de la communauté de communes Estuaire et Sillon	3
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
3. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	7
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE 1 : LA ZONE UA	9
CHAPITRE 2 : LA ZONE UB	25
CHAPITRE 3 : LA ZONE UD	40
CHAPITRE 4 : LA ZONE UE.....	52
CHAPITRE 5 : LA ZONE UX.....	62
CHAPITRE 6 : LA ZONE UP.....	68
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à urbaniser.....	75
CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU	76
CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUa	87
CHAPITRE 3 : LA ZONE 1AUz.....	93
CHAPITRE 4 : LA ZONE 1AUP	102
CHAPITRE 5 : LA ZONE 2AU	108
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES agricoles	110
CHAPITRE 1 : LA ZONE A.....	111
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES naturelles	121
CHAPITRE 1 : LA ZONE N.....	122
TITRE V – DISPOSITIONS PRÉCISANT DES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTES ZONES.....	131
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEUE ET AU PAYSAGE	132
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE	135
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES	136
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX STATIONNEMENT	137
CHAPITRE 5 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DES ARTICLES L151-11 ET L151-19	142
ANNEXES.....	144
CHAPITRE 1 : DÉFINITIONS GÉNÉRALES	145
CHAPITRE 2 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	152

1. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLUI PARTIEL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Le présent règlement écrit s'applique sur 3 communes de l'intercommunalité Estuaire et Sillon : Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc.

Communes concernées par le PLUi partiel au sein de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon



Les règles édictées par le PLUi partiel sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

TRAVAUX DE DÉMOLITION

Les travaux de démolition sont soumis à PERMIS DE DÉMOLIR sur le territoire de la commune de Saint Etienne de Montluc (voir délibération en annexe).

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- Article R151-18 du Code de l'Urbanisme -

Les zones constituant les zones urbaines sont les suivants :

> **La zone UA** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

Elle comprend des secteurs :

- Ua : le centre historique de Saint-Etienne-de-Montluc
- Uaa : le centre historique de Cordemais et du Temple de Bretagne
- Uab : les extensions du centre de Saint-Etienne de Montluc

> **La zone UB**, qui correspond aux extensions urbaines des bourgs et villages, principalement de type pavillonnaire.

Elle comprend des secteurs :

- Ub correspond aux zones pavillonnaires du bourg-centre de St-Etienne-de-Montluc.
- Uba correspond à l'habitat peu dense route de Saint-Savin et rue du Temple à Saint-Etienne de Montluc.
- Ubb correspond aux extensions urbaines des pôles secondaires de Cordemais et Le Temple de Bretagne.
- Ubz correspond à la ZAC de la Chênaie.

> **La zone UD** est constituée par les zones d'habitat plus diffus, zone de la Blandinais identifiée comme un « secteur paysager » et le secteur de la Justice à Saint Etienne de Montluc.

> **La zone UE** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, notamment les activités industrielles et économiques.

Elle comprend les secteurs :

- Secteur UEi dédié aux activités industrielles
- Secteur UEa dédié aux activités artisanales
- Secteur UEb dédié au centre de formation
- Secteur UEc dédié aux activités commerciales et de services
- Secteur UEd correspondant aux activités insérées dans le tissu urbain du Temple de Bretagne
- Secteur UEf correspondant aux Z.A.C. de la Folaine et le Bois de la Noue.

> **La zone Ux** est destinée au site et aux activités de la centrale électrique à Cordemais.

> **La zone UP** a vocation à accueillir des activités sportives et de loisirs, les équipements publics d'intérêt collectif/général (équipement scolaires et culturels, aires de stationnements, etc).

_LES ZONES À URBANISER, qui correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

- Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -

Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

- **1AU** : secteur de développement des bourgs et village à vocation d'habitat
- **1AUa** : secteurs de développement à vocation d'activités
- **1AUz** : secteur de la ZAC de la Croix Morzel
- **1AUp** : secteur de développement des équipements sportifs/loisirs du Temple de Bretagne
- **2AUe** : secteurs de développement à plus long terme à vocation d'activités
- **2AU** : secteurs de développement de l'habitat à plus long terme
- **2AUeb** : secteurs de développement à plus long terme dédié à la formation et/ou aux activités tertiaires
- **2AUG** : secteur de développement du pôle gare

_LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- Article R151-22 du Code de l'Urbanisme

Des secteurs ont été créés dans la zone agricole :

- > **Le secteur Ab** : secteur paysager et agricole protégé autour des bourgs
- > **Le secteur Av** : Aire d'accueil des gens du voyage
- > **Le secteur Ava** : Aire de sédentarisation des gens du voyage.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

– Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- > **Le secteur Ns** correspond aux espaces naturels ou forestiers à grande sensibilité environnementale (Natura 2000).
- > **Les secteurs Np1 et NP2** prennent en compte l'existence de risques technologiques liés au centre de stockage et de destruction de munitions du Ministère de l'intérieur situé à la Gicquelais à Saint Etienne de Montluc.
- > **Le secteur Nf** correspond à la zone naturelle forestière de la Biliais concerné par un Plan de Gestion Simple.
- > **Le secteur NI** délimite la zone naturelle de loisirs des trois communes.
- > **Le secteur NLc** est une zone naturelle de loisirs/Culturelle de Cordemais.

3. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

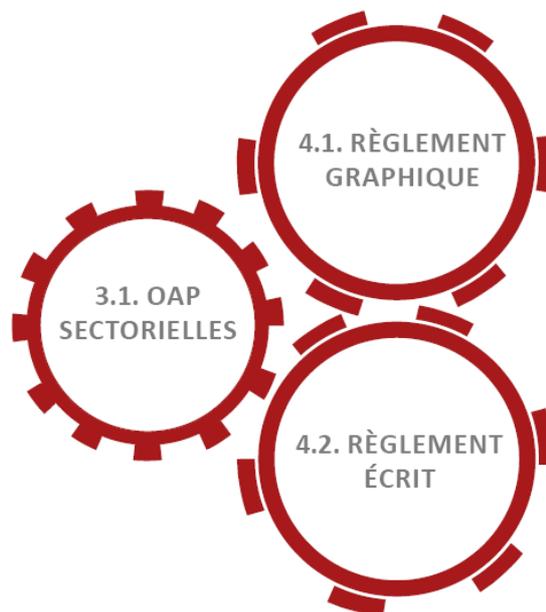
La procédure à suivre pour toute demande d'urbanisme ou de projets de travaux est détaillée comme suit :



- ✓ **Localiser la zone concernée** par la demande d'urbanisme sur le plan de zonage (PIÈCE 4.2.)
- ✓ **Lire les règles** de ladite zone
- ✓ **Lire les prescriptions spécifiques aux éléments graphiques** (titre V du règlement PIÈCE 4.1.) si le terrain est concerné
- ✓ Dans toutes les situations, **respecter les servitudes d'utilité publiques** qui peuvent s'appliquer sur le site (PIÈCE 6.1.)
- ✓ Si le terrain du **projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, il faut se référer à la PIÈCE 3. du PLUi partiel et appliquer les dispositions en plus de celles du règlement.

Les illustrations du règlement ont uniquement une vocation pédagogique et d'illustration des différentes règles.

Les pièces réglementaires du PLU partiel à prendre en compte dans mon projet



Mon projet doit être **compatible** aux orientations d'aménagement et de programmation



Mon projet doit être **conforme** aux règlements écrit et graphique

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE UA



La **zone UA** correspond au noyau historique des centralités des trois communes. Elle est caractérisée par un tissu dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.

Elle comprend les secteurs :

Ua : le centre historique de Saint-Etienne-de-Montluc

Uaa : le centre historique de Cordemais et du Temple de Bretagne

Uab : les extensions du centre de Saint-Etienne de Montluc

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UA

La création de la zone UA poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres-bourgs ;
- Définir les conditions de renouvellement et de densification dans le respect des formes urbaines et de la diversité des usages et des fonctions des centres bourgs
- Préserver la qualité patrimoniale des centres liée aux formes urbaines existantes.

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R151-21 3° du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLUi partiel s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est de préserver la mixité fonctionnelle des centralités de Cordemais, Saint-Etienne de Montluc et Le Temple de Bretagne. En effet, ces entités doivent pouvoir assurer une diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire, notamment grâce à la présence de commerces, équipements et services.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ua	Uaa	Uab
HABITATION			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*
Conditions : L'activité ne doit pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat			
Restauration	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Hébergement hôtelier	V	V	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X
Cinéma	V	V	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V
Equipements sportifs	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Habitat Léger Permanent	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/ les Habitations Légères de Loisirs (HLL) / les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)	X	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X
Le camping à la ferme	X	X	X
Les carrières	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
Condition : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaires pour la recherche archéologique.			

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au plan de zonage.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour une surface à l'arrière de la construction.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Dans le secteur Ua uniquement :

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 5 logements ou plus, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

Dans les secteurs Uaa et Uab uniquement :

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus ou supérieure à 600 m² de surface de plancher dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE DES IMPLANTATIONS ET VOLUMETRIES

Caractérisés par des fronts bâtis, souvent continus, les centres constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE EN FAVEUR DE LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les objectifs des dispositions réglementaires ci-après sont :

- Préserver et valoriser la qualité patrimoniale du bâti ancien des centres-bourgs des trois communes ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE EN FAVEUR DU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

ARTICLE UA 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les règles de cet article ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Dans le secteur Uaa uniquement :

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement total ou partiel des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur Uab uniquement :

Le nu des façades des constructions doit être édifié dans une bande de 0 à 5 m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur Ua uniquement :

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour toute la zone UA, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

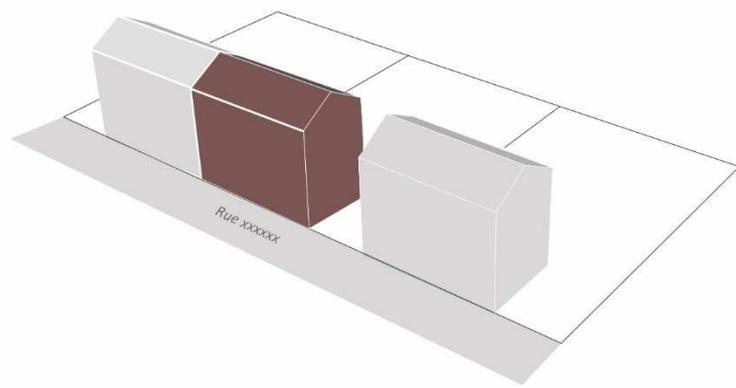
- lorsque le projet concerne une construction en second rideau ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

À noter :

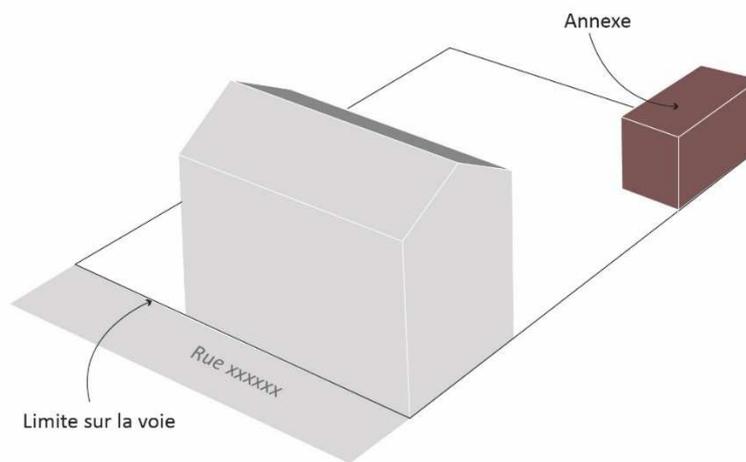
Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes.



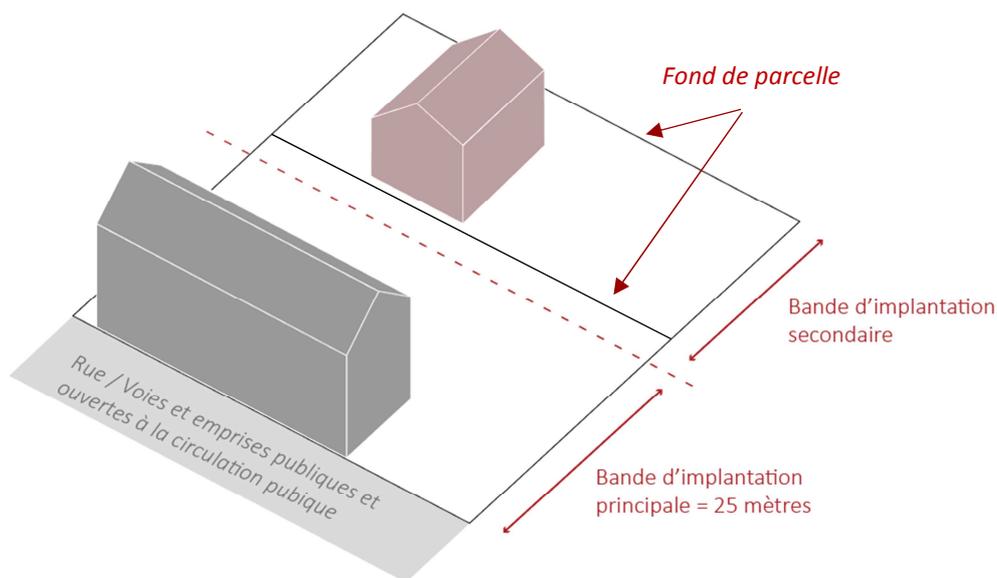
Implantation des nouvelles constructions principales à l'alignement

Les annexes et piscines liées à l'habitation, hors garage, (sur le même terrain ou un terrain contigu) s'implantent en recul par rapport à la voie, à l'arrière de la construction principale, de manière à limiter leur perception depuis l'espace public.



Implantation des annexes, hors garage, par rapport à la voie

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



En Ua, Uaa, Uab, les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives s'établissent de la manière suivante :

Cette règle s'applique aux limites latérales ET aux fonds de parcelle

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE

Implantations par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 25 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une au moins des limites séparatives (une implantation sur les deux limites est donc possible). Une distance minimale de 1 m devra être respectée sur l'autre limite.

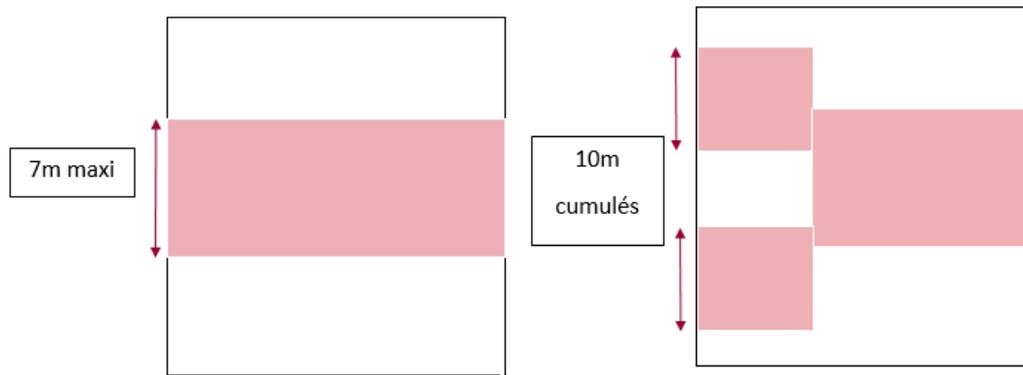
BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE

Implantation par rapport aux limites séparatives situées au-delà d'une bande de 25 m

Tout point de la construction située au-delà de la bande des 25 m doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 4m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et aux parties de constructions de hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m hors tout en limite séparative, qui peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 1 m.

La longueur de façade d'une construction sur limite séparative est limitée à 7 m maximum d'un seul tenant ou 10 m cumulés. Cette règle s'applique uniquement en bande de constructibilité secondaire (à partir de 25 m) et non en bande de constructibilité principale.



Pour toutes la zone UA

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifée au-delà d'une distance de 15 m linéaires par rapport à la voie ferrée extérieure. Cette distance peut être réduite à 2m pour les constructions à usage de bureaux, dépôts ou atelier.

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur est calculée au nu des façades (hors débords).

Secteurs Ua et Uab uniquement :

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage en respectant la typologie R+2+combles, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne doit pas être supérieure à 11 m.

Toutefois, il est possible de construire jusqu'à la hauteur la plus élevée du bâtiment sur lequel la nouvelle construction s'adosse, dans la limite de 14 m au faîtage.

Secteur Uaa uniquement :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m au faîtage en respectant la typologie R+1+combles, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne doit pas dépasser 6,50 m.

L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

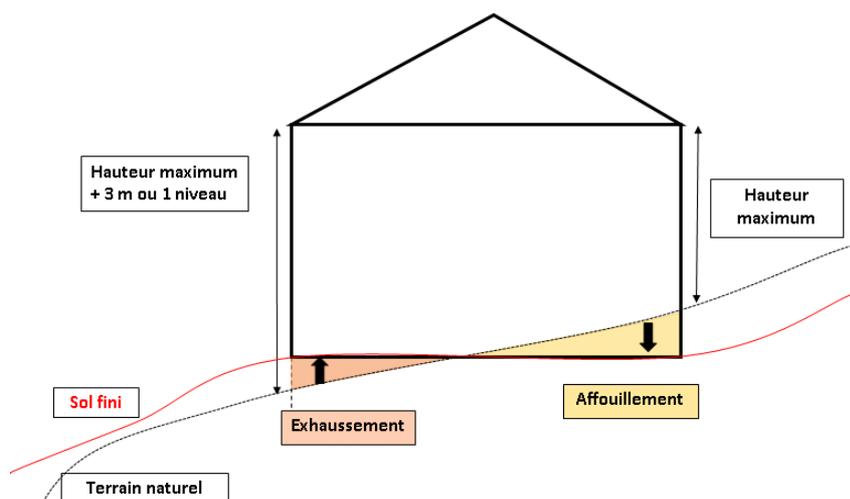
Hauteur des annexes pour toute la zone UA :

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 m au point le plus haut de la construction.

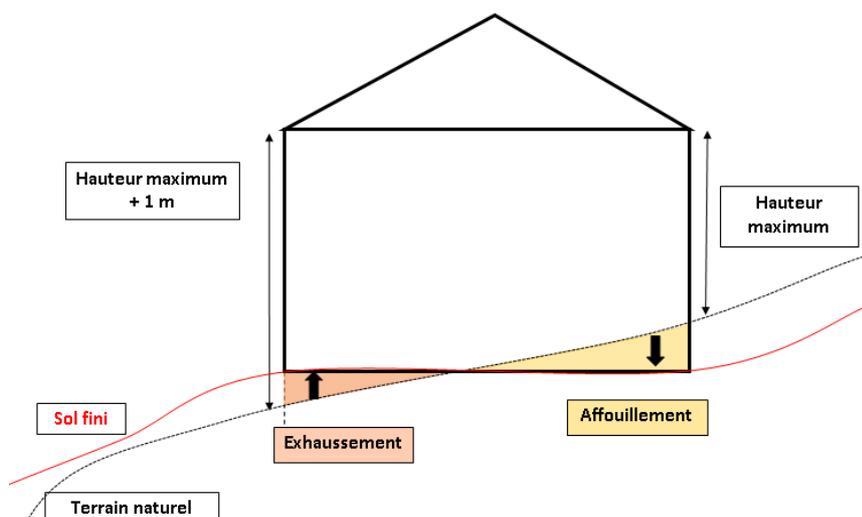
En limite séparative, la hauteur totale hors tout ne peut pas excéder 3,50 m

Pour toute la zone UA, des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.
- En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain d'emprise de la construction :
 - En BCP : la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades après travaux ne peut excéder de plus de 1 niveau et 3 m la hauteur prescrite.



- En BCS : la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades après travaux ne peut excéder de plus de 1 m la hauteur prescrite.



Dans tous les cas, le volume de la construction projetée devra être en harmonie avec le gabarit général du bâti environnant.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il est possible de construire jusqu'à la hauteur la plus élevée du bâtiment sur lequel la nouvelle construction s'adosse, dans la limite de 9 m à l'égout et 14 m au faitage.

ARTICLE UA 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES GÉNÉRAUX

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.

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles précitées, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas tenus de respecter les règles ci-dessous.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES : AMÉNAGEMENT ET RESTAURATION

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris

les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES DANS TOUTE LA ZONE

Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet. Les façades des annexes donnant sur voie devront être traitées en harmonie avec le corps de la construction principale.

L'utilisation de matériaux tels que bois, verre, zinc est admise.

Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville.

Les toitures peuvent être à pentes ou en toiture terrasse.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent principalement être couvertes en ardoises. L'utilisation de la tuile pourra uniquement être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant.

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, bac acier à joints debout pourra également être autorisée sous réserve d'une bonne insertion paysagère en harmonie avec les autres constructions.

La tôle ondulée est interdite.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses pourront être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer en harmonie avec l'environnement bâti ou végétal.

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Sur les voies et emprises publiques pour les zones Ua et Uaa et dans la bande de 5 m en Uab :

Les clôtures sont constituées par un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille ou d'une clôture ajourée constituée de bois ou de plastique, le tout n'excédant pas 1,60 m de hauteur ; la partie au-dessus du mur bahut sera doté d'un dispositif à claire-voie.

En secteur Uaa uniquement : afin d'assurer la continuité des murs en pierre existants, il est possible de créer des murs maçonnés en pierres apparentes d'une hauteur maximum d'1,60 m sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Sur les limites séparatives :

Au-delà de la marge de recul, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur. Les murs de clôture doivent être enduits et peints des deux côtés. Les murs de type palplanche en béton préfabriqué sont interdits.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

DISPOSITIONS DIVERSES

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En cas de division parcellaire, les constructions devront respecter un minimum de 10 % d'espace de pleine terre (non construit et non imperméabilisé) sauf pour la commune du Temple de Bretagne dont les prescriptions du Schéma directeur d'assainissement pluvial s'imposent.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

Les zones de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre pour 4 places.

Dans les opérations groupées (plus de 5 logements créés), en cas de création de voie, les circulations douces doivent être intégrées au projet (trottoir, pistes cyclables, cheminements piétons, etc....). Pour les espaces communs (espaces verts, aire de jeux...), le ratio d'un arbre à planter pour 200 m² d'espace commun devra être respecté.

ARTICLE UA 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

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

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions citées ci-dessous :

LARGEUR ACCÈS

3 m de large jusqu'à 2 logements desservis.

LARGEUR VOIE

4 m pour une desserte de 3 à 8 logements desservis.

5 m pour une desserte au-delà de 8 logements.

Une largeur pour la bande roulante peut néanmoins être acceptée à 4 m pour desservir plus de 8 logements si toutefois la structure de la voie est de 5 m (finition de voirie différente sur une largeur de 1 m, mais permettant occasionnellement la circulation).

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire aisément demi-tour.

Dans tous les cas, il sera privilégié des voies traversantes.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute opération neuve de plus de 3 logements, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. Pour toute opération de réhabilitation créant plus de 3 logements, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit dans la mesure du possible être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans un local intérieur.

Pour toutes les opérations de plus de 3 logements desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

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

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUI partiel.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires. Aucune exception en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE 2 : LA ZONE UB

La **zone UB** correspond aux extensions urbaines des bourgs et villages, principalement issues d'opération d'ensemble du pôle structurant.

Un secteur **Ub** correspond aux zones pavillonnaires du bourg-centre de St-Etienne-de-Montluc.

Un secteur **Uba** correspond à l'habitat peu dense route de Saint-Savin et rue du Temple à Saint-Etienne de Montluc.

Le **secteur Ubb** correspond aux extensions urbaines des pôles secondaires de Cordemais et Le Temple de Bretagne.

Le secteur **Ubz** correspond à la ZAC de la Chênaie. Ce secteur devra respecter l'annexe 4.1.3 du présent règlement en matière d'annexes et de clôtures.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UB

La création de la zone UB poursuit plusieurs objectifs :

- Maîtriser une densification douce du tissu pavillonnaire existant ;
- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité.

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R151-21 3° du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLUi partiel s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Pour les secteurs situés en zone inondable

L'accueil de nouvelles constructions, installations, équipements (logements, commerces, activités de services, hébergement, locaux et bureaux, industrie, entrepôt, camping, cinéma, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salles d'art et de spectacles, centres de congrès, tout autre ERP) est interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF. Les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les équipements sportifs compatibles avec le risque d'inondation sont en revanche acceptés sous réserve que celles-ci comportent un étage refuge et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

		UB
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
Conditions : L'activité ne doit pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Habitat Léger Permanent	X
	Le stationnement isolé de caravanes/ les Habitations Légères de Loisirs (HLL) / les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)	X
	Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
	Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
	Le camping à la ferme	X
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaires pour la recherche archéologique.		

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au plan de zonage.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour une surface à l'arrière de la construction.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Dans les secteurs Ub et Uba uniquement :

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 5 logements ou plus, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

Dans le secteur Ubb uniquement :

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus ou supérieure à 600 m² de surface de plancher dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE EN MATIÈRE D'IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une plus grande diversité des formes urbaines, tout en accompagnant une densification douce du tissu pavillonnaire en cohérence avec l'environnement bâti et paysager.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE EN FAVEUR DU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

ARTICLE UB 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les règles de cet article ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

Les règles d'implantation et de volumétrie devront être en cohérence avec la charte de la densification annexée au règlement.

Pour le secteur Ubz, les implantations des annexes, ainsi que les clôtures devront respecter l'annexe 4.1.3.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. »

Voies concernées	Règles de recul à respecter
Emplacement réservé du projet de déviation sud-ouest du bourg de Saint-Etienne de Montluc	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé du projet de déviation sud-ouest du bourg de Saint-Etienne de Montluc. Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie. Ces équipements

	<p>devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies classées en Route de Desserte Locale (R.D.L.) et de 20 m par rapport à l'axe des Routes Principales de catégorie 2 (R.P. 2) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'il s'agit d'une extension limitée, celles-ci pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.
Implantation par rapport à la RN165 (future A82)	Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 100 m par rapport à l'axe de la RN 165.
RD 17 et 101 hors agglomération	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
Autres voies départementales hors agglomération uniquement à Cordemais et Saint Etienne de Montluc	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
Autres voies (y compris les voies départementales hors agglomération du Temple de Bretagne et les voies en agglomération)	<p>Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ; - lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ; - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; - lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Pour le secteur Ubz : l'annexe 4.1.3. devra être respectée dans le cadre des clôtures et des annexes.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les fonds de parcelle sont inconstructibles sur une bande de 5 m, à l'exception des constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale hors tout est inférieure à 3,50 m.

BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE

Implantations par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout ou à l'acrotère qui peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 1 m de la limite séparative de propriété.

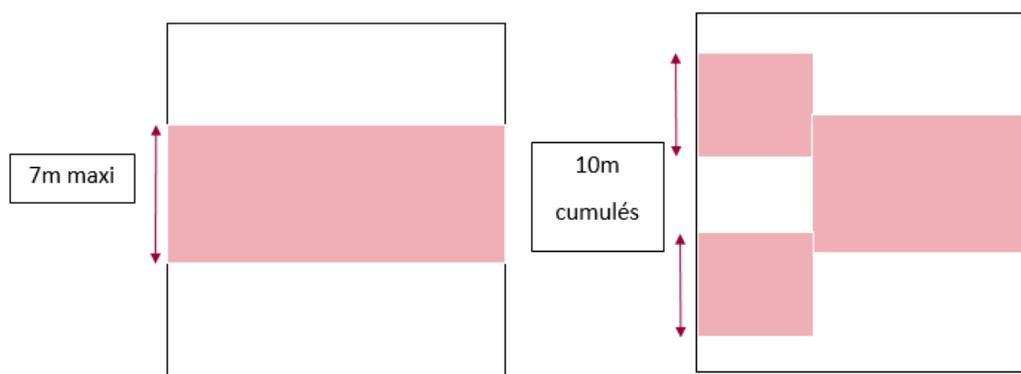
BANDE CONSTRUCTIBLE SECONDAIRE

Implantation par rapport aux limites situées au-delà d'une bande de 20 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Tout point de la construction situé au-delà de la bande des 20 m doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 4 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout ou à l'acrotère, qui peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 1 m de la limite séparative de propriété.

La longueur de façade d'une construction sur limite séparative est limitée à 7 m maximum d'un seul tenant et 10 m cumulés. Cette règle s'applique uniquement en bande de constructibilité secondaire (à partir de 20 m) et non en bande de constructibilité principale.



Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 15 m linéaires par rapport à la voie ferrée extérieure. Cette distance peut être réduite à 2 m pour les constructions à usage de bureaux, dépôts ou atelier.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur est calculée au nu des façades (hors débords).

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m au faîtage en respectant la typologie R+1+ comble aménageable, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne peut dépasser 6,50 m.

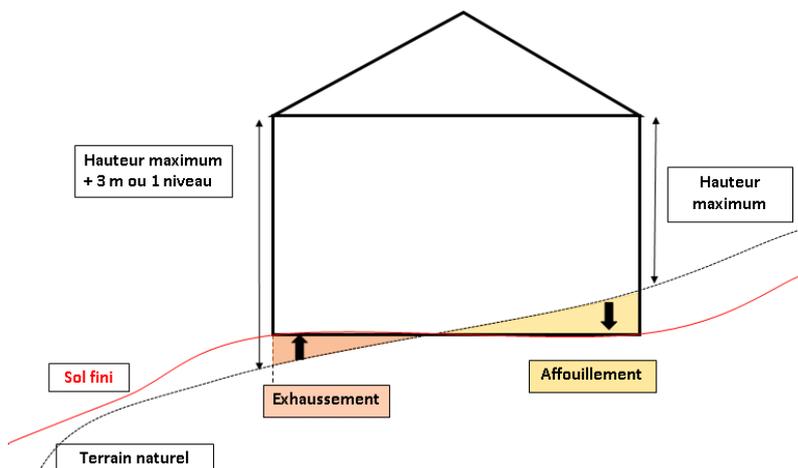
L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 m au point le plus haut de la construction. En limite séparative, la hauteur totale hors tout ne peut pas excéder 3,50 m.

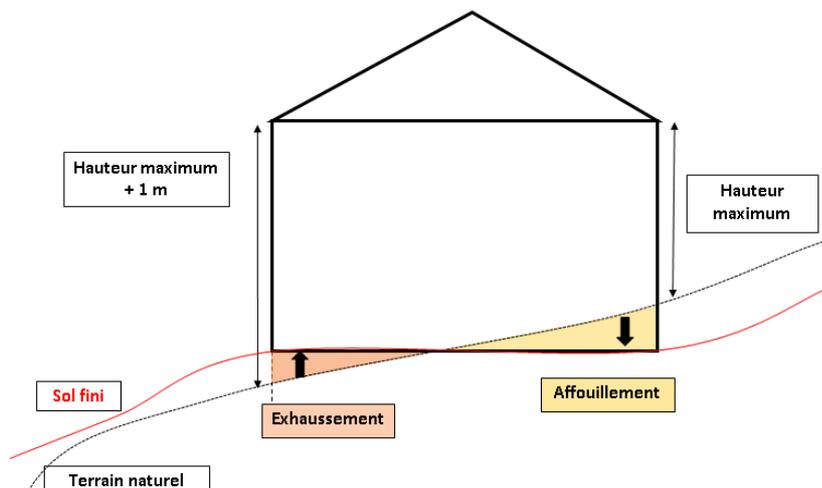
Pour toutes la zone

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain d'emprise de la construction :
 - En BCP : la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades après travaux ne peut excéder de plus de 1 niveau et 3 m, la hauteur prescrite.



- En BCS : la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades après travaux ne peut excéder de plus de 1 m la hauteur prescrite.



Dans tous les cas, le volume de la construction projetée devra être en harmonie avec le gabarit général du bâti environnant.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UB 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour le secteur Ubz, l'annexe 4.1.3. du présent règlement devra être respectée pour tous projets d'aménagement.

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES : AMENAGEMENT ET RESTAURATION

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet. Les façades des annexes donnant sur voie devront être traitées en harmonie avec le corps de la construction principale.

L'utilisation de matériaux tels que bois, verre, zinc est admise.

Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

Les toitures peuvent être à pentes ou en toiture terrasse.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent principalement être couvertes en ardoises. L'utilisation de la tuile pourra uniquement être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant.

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, bac acier à joints debout pourra également être autorisée sous réserve d'une bonne insertion paysagère en harmonie avec les autres constructions.

La tôle ondulée est interdite.

Les toits courbes sont autorisés.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses pourront être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Clôtures

Sur les voies et emprises publiques :

La hauteur de la clôture en limite de voie est de 1,40 m pour les clôtures fixes construites ou maçonnées et de 1,60 m si la clôture est constituée d'une haie vive.

Sur les limites séparatives :

Au-delà de la marge de recul, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur.

Les murs de clôture doivent être enduits et peints des deux côtés. Les murs de type palplanche en béton préfabriqué sont interdits.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Pour le secteur Ubz, le règlement de la ZAC de la Chênaie devra être respecté, annexé en 4.1.3. du présent règlement.

DISPOSITIONS DIVERSES

Locaux annexes et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.
- Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.
- Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les opérations groupées d'au moins 5 logements ou plus, 20% de la surface totale de l'opération, hors voirie et stationnement, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

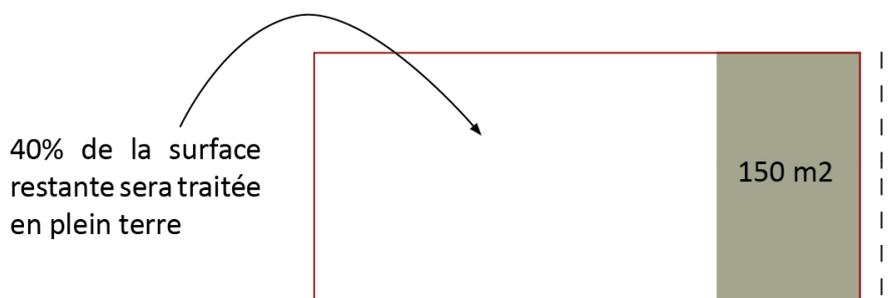
Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté. Pour les espaces commun (espaces verts, aire de jeux...), le ratio d'un arbre à planter pour 200 m² d'espace commun devra être respecté.

Pour tous les secteurs Ub et Ubb :

Au-delà des 150 premiers m² d'unité foncière, un minimum de 30% de l'espace libre de l'unité foncières devra être traité en espace vert de pleine terre sauf pour la commune du Temple de Bretagne dont les prescriptions du Schéma directeur d'assainissement pluvial s'imposent.

Pour le secteur Uba :

Au-delà des 150 premiers m² d'unité foncière, un minimum de 40% de l'espace libre de l'unité foncières devra être traité en espace vert de pleine terre.



ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

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

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions citées ci-dessous :

LARGEUR ACCÈS

3 m de large jusqu'à 2 logements desservis.

LARGEUR VOIE

4 m pour une desserte de 3 à 8 logements desservis.

5 m pour une desserte au-delà de 8 logements.

Une largeur pour la bande roulante peut néanmoins être acceptée à 4 m pour desservir plus de 8 logements si toutefois la structure de la voie est de 5 m (finition de voirie différente sur une largeur de 1 m, mais permettant occasionnellement la circulation).

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire aisément demi-tour.

Dans tous les cas, il sera privilégié des voies traversantes.

Tout nouvel accès direct (y compris les changements de destination ou les extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute opération neuve de plus de 3 logements, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. Pour toute opération de réhabilitation créant plus de 3 logements, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit dans la mesure du possible être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans un local intérieur.

Pour toutes les opérations de plus de trois logements desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace mutualisé destiné à la présentation des déchets en

attente de collecte doit être aménagée en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

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

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires. Aucune exception en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE 3 : LA ZONE UD

La **zone UD** est constituée par les zones d’habitat plus diffus, le secteur de la Blandinais identifié comme un « secteur paysager » et le secteur de la Justice à Saint Etienne de Montluc.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UD

La création de la zone UD poursuit plusieurs objectifs :

- Limiter la densification du secteur de la Blandinais afin de préserver son caractère paysager.
- Limiter la densification du secteur de la Justice afin de préserver son caractère paysager.

En application du dispositif dérogatoire prévu à l’article R151-21 3° du Code de l’Urbanisme, dans le cas d’un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLUi partiel s’appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS

ARTICLE UD 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L’objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est avant tout le maintien du caractère résidentiel du secteur.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n’est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UD
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions</u> : L'activité ne doit pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Habitat Léger Permanent	X
	Le stationnement isolé de caravanes/ les Habitations Légères de Loisirs (HLL) / les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)	X
	Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
	Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
	Le camping à la ferme	X
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaires pour la recherche archéologique.		

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE EN MATIÈRE D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

L'objectif des dispositions réglementaires est de limiter la densification de ce secteur paysager.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE EN FAVEUR DU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

ARTICLE UD 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les règles de cet article ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives ».

Voies concernées	Règles de recul à respecter
Emplacement réservé du projet de déviation sud-ouest du bourg de Saint-Etienne de Montluc	<p>Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé du projet de déviation sud-ouest du bourg de Saint-Etienne de Montluc.</p> <p>Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie. Ces équipements devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies classées en Route de Desserte Locale (R.D.L.) et de 20 m par rapport à l'axe des Routes Principales de catégorie 2 (R.P. 2) ; - lorsqu'il s'agit d'une extension limitée, celles-ci pourront

	être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.
Voies départementales hors agglomération	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
Autres voies (y compris les voies départementales en agglomération)	<p>Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ; - lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ; - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; - lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les fonds de parcelle sont inconstructibles sur une bande de 3 m, à l'exception des constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50 m.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE

Implantations par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 30 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 5 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout qui peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 1 m de la limite séparative de propriété.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE

Implantation par rapport aux limites situées au-delà d'une bande de 30 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Tout point de la construction située au-delà de la bande des 30 m doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à 6 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions (type garage) de hauteur inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout en limite séparative, qui peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 1 m.

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface totale de l'unité foncière.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

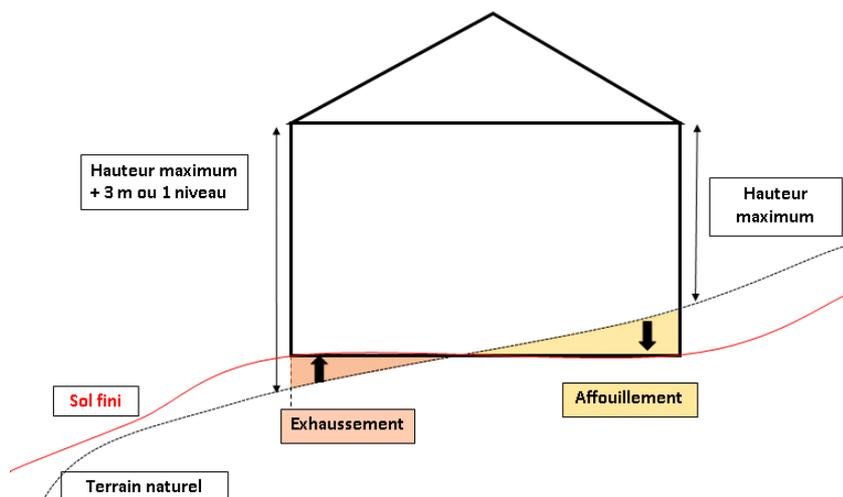
La hauteur est calculée au nu des façades (hors débords).

L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

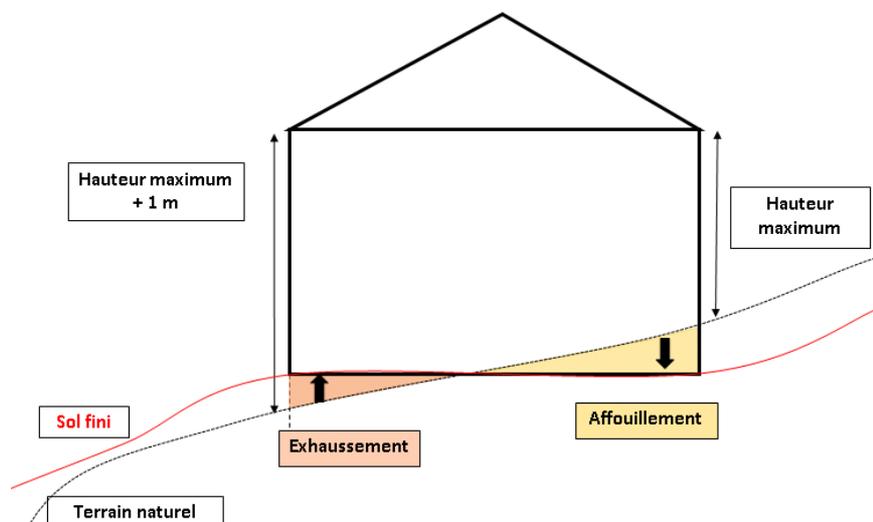
La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m au faîtage en respectant la typologie R+1+ comble aménageable, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne peut dépasser 6,50 m.

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain d'emprise de la construction :
 - En BCP : la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades après travaux ne peut excéder de plus de 1 niveau et 3 m, la hauteur prescrite.



- En BCS : la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades après travaux ne peut excéder de plus de 1 m la hauteur prescrite.



Dans tous les cas, le volume de la construction projetée devra être en harmonie avec le gabarit général du bâti environnant.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur totale hors tout des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 m au point le plus haut de la construction. En limite séparative, la hauteur des annexes ne peut pas excéder 3,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UD 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles précitées, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES : AMENAGEMENT ET RESTAURATION

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions

ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet. Les façades des annexes donnant sur voie devront être traitées en harmonie avec le corps de la construction principale.

L'utilisation de matériaux tels que bois, verre, zinc est admise.

Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

Les toitures peuvent être à pentes ou en toiture terrasse.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent principalement être couvertes en ardoises. L'utilisation de la tuile pourra uniquement être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant.

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, bac acier à joints debout pourra également être autorisée sous réserve d'une bonne insertion paysagère en harmonie avec les autres constructions.

La tôle ondulée est interdite.

Les toits courbes sont autorisés.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses pourront être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Clôtures

La hauteur des clôtures dans la marge de recul est de 1,80 m. En cas de murets en limite séparative, ils devront être enduits des 2 côtés.

Les murs de type palplanche en béton préfabriqué sont interdits.

Pour les clôtures situées le long de l'avenue de la Blandinais uniquement :

Les clôtures sur voies doivent être implantées à 5 m de l'alignement et doivent être constituées par des haies vives (troènes, fusains, berbérís, lauriers, etc...). Ces haies pourront être doublées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut. La hauteur de

clôtures ne doit pas excéder 1,80 m dont 0,40 m maximum, le cas échéant pour le mur bahut. Il devra être enduit des 2 côtés

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Dispositions diverses

Locaux annexes et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.
- Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.
- Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UD 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les opérations groupées d'au moins 5 logements ou plus, 30% de la surface totale de l'opération, hors voirie et stationnement, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

Pour toute la zone, un minimum de 60% de l'espace libre de l'unité foncière (c'est-à-dire après déduction de l'emprise au sol maximale) est dédié à un espace de pleine terre.

ARTICLE UD 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UD 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

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

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions citées ci-dessous :

LARGEUR ACCÈS

3 m de large jusqu'à 2 logements desservis.

LARGEUR VOIE

4 m pour une desserte de 3 à 8 logements desservis.

5 m pour une desserte au-delà de 8 logements.

Une largeur pour la bande roulante peut néanmoins être acceptée à 4 m pour desservir plus de 8 logements si toutefois la structure de la voie est de 5 m (finition de voirie différente sur une largeur de 1 m, mais permettant occasionnellement la circulation).

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire aisément demi-tour.

Dans tous les cas, il sera privilégié des voies traversantes.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute opération neuve de plus de 3 logements, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. Pour toute opération de réhabilitation créant plus de 3 logements, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit dans la mesure du possible être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans un local intérieur.

Pour toutes les opérations de plus de trois logements desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de

collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UD 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

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

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires. Aucune exception en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE 4 : LA ZONE UE

> **La zone UE** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, notamment les activités économiques.

Elle comprend les secteurs :

- Secteur UEi dédié aux activités industrielles
- Secteur UEa dédié aux activités artisanales
- Secteur UEb dédié au centre de formation
- Secteur UEc dédié aux activités commerciales et de services
- Secteur UEd correspondant aux activités insérées dans le tissu urbain du Temple de Bretagne
- Secteur UEf correspondant à la Z.A .C. de la Folaine, le Bois de la Noue et les 4 nations.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UE

La création de la zone UE poursuit l'objectif de pérenniser les sites d'emplois et d'activités économiques.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est avant tout le maintien du caractère économique du secteur.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Pour le secteur UEa situé en zone inondable

L'accueil de nouvelles constructions, installations, équipements (logements, commerces, activités de services, hébergement, locaux et bureaux, industrie, entrepôt, camping, cinéma, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salles d'art et de spectacles, centres de congrès, tout autre ERP) est interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF. Les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les équipements sportifs compatibles avec le risque d'inondation sont en revanche acceptés sous réserve que celles-ci comportent un étage refuge et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

	UEi	UEa	UEb	UEc	UEd	UEf
HABITATION						
Logement	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions</u> :						
- ils doivent être nécessaires et directement liés à une activité/un équipement présent sur le site (gardiennage, etc.) ;						
- ils sont intégrés au bâtiment d'activité ;						
- ils sont limités en superficie à 35m ² de surface de plancher.						
Hébergement	X	X	V	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	X	V	V*	V*
<u>Conditions</u> : Sont également autorisées les extensions des activités commerciales existantes dans la limite de 30% de la surface de vente						
Restauration	V*	V*	V*	V	V*	V*
<u>Conditions</u> :						
- ils doivent être directement liés à une activité/un équipement présent sur le site.						
Commerce de gros	V	V	X	V	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V
Hébergement hôtelier	V	V	V	V	V	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	V	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	V	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	V	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	V	V*	X	X	V*	V
<u>V* Conditions</u> :						
Sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions dans le cadre d'une activité existante et sous réserve de la compatibilité avec l'habitat.						
Entrepôts	V	V*	V*	V*	V*	V
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés et nécessaires à l'activité en place						
Bureau	V	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL						
Habitat Léger Permanent	X	X	X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/ les Habitations	X	X	X	X	X	X

Légères de Loisirs (HLL) / les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)						
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X	X	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X	X	X	X
Le camping à la ferme	X	X	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	X	V*	V*	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés et nécessaires à l'activité en place						
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Condition</u> : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaires pour la recherche archéologique						

Extrait des définitions :

Artisanat et commerce de détail :

Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les **constructions artisanales destinées à la vente** de biens ou services.

Industrie :

Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les **constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie**. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE EN MATIÈRE D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une implantation souple mais maîtrisée des zones économiques.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE EN FAVEUR DU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

ARTICLE UE 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les règles de cet article ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. »

En bordure des voies ferrées, les constructions peuvent être édifiées en limite de la voie ferrée extérieure.

Voies concernées	Règles de recul à respecter
Implantation par rapport à la RN165 (future A82)	Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 100 m par rapport à l'axe de la RN 165.
Emplacement réservé du projet de déviation sud-ouest du bourg de Saint-Etienne de Montluc	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé du projet de déviation sud-ouest du bourg de Saint-Etienne de Montluc. Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants : - lorsque le projet de construction est nécessaire à

	<p>l'exploitation et à la gestion de la voirie. Ces équipements devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies classées en Route de Desserte Locale (R.D.L.) et de 20 m par rapport à l'axe des Routes Principales de catégorie 2 (R.P. 2) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'il s'agit d'une extension limitée, celles-ci pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.
RD 17 et 101 hors agglomération	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
RD 93 et 49 hors agglomération	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
Autres voies pour la zone UE (y compris les voies départementales en agglomération)	<p>Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimum de 5 m de l'axe de la voie.</p> <p>Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
Autres voies pour la zone UEd	<p>Les constructions, les extensions devront respecter un recul minimum de 3 m de l'axe de la voie.</p> <p>Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone UEd uniquement :

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 3 m.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UEd uniquement :

Une extension de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes dans la zone est autorisée.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur est calculée au nu des façades (hors débords).

Dans toutes les zones mis à part UEd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m à l'égout des toitures, pour les bureaux et 20 m au faîtage pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.

En zone UEd :

La hauteur de toutes les constructions ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.

L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

ARTICLE UE 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (ilot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou

couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 2 m.

En secteur UEd uniquement : Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 1,80 m.

ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement être paysagés de manière qualitative.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE UE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute autorisation sera refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle sera 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 et de l'intensité du trafic.

Hors agglomération, tout nouvel accès privé direct est interdit sur les RD 17, RD 101 et RD 93. Sur les autres sections de routes départementales, tout nouvel accès privé direct (concernant y compris les changements de destination ou les extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours et de répurgation de faire aisément demi-tour.

Dans toutes les zones mis à part UEd :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- emprise minimale totale : 10 m.

Dans la zone UEd :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- emprise minimale totale : 4 m.

ARTICLE UE 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

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

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

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE 5 : LA ZONE UX

> **La zone UX** est destinée au site et aux activités particulières de la centrale électrique à Cordemais.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UX

La création de la zone UX poursuit l'objectif de pérenniser l'activité liée à la centrale de Cordemais.

La zone est concernée par l'atlas des zones inondables.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UX 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est avant tout le maintien du caractère industriel du secteur.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Pour les secteurs situés en zone inondable

L'accueil de nouvelles constructions, installations, équipements (logements, commerces, activités de services, hébergement, locaux et bureaux, industrie, entrepôt, camping, cinéma, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salles d'art et de spectacles, centres de congrès, tout autre ERP) est interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF. Les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les équipements sportifs compatibles avec le risque d'inondation sont en revanche acceptés sous réserve que celles-ci comportent un étage refuge et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

		UX
HABITATION		
	Logement	V*
Conditions : - ils doivent être nécessaires et directement liés à une activité/un équipement présent sur le site (gardiennage, etc.) ; - ils sont intégrés au bâtiment d'activité ; - ils sont limités en superficie à 35m ² de surface de plancher		
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V*
Conditions : - ils doivent être directement liés à une activité/un équipement présent sur le site.		
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	X
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V
	Entrepôts	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Habitat Léger Permanent	X
	Le stationnement isolé de caravanes/ les Habitations Légères de Loisirs (HLL) / les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)	X
	Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
	Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
	Le camping à la ferme	X
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
Condition : Ils sont directement liés et nécessaires à l'activité en place		
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaires pour la recherche archéologique.		

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif de la non réglementation de ces articles : Pérenniser cette activité spécifique existante.

ARTICLE UX 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Non réglementé.

ARTICLE UX 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

ARTICLE UX 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX 2.4 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UX 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

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

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UX 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

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

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

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE 6 : LA ZONE UP

La **zone UP** correspond aux secteurs à vocation d'équipements collectifs.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UP

La création de la zone UP poursuit l'objectif suivant : permettre la pérennité des équipements d'intérêt collectif du territoire.



Exemple d'équipements intercommunal – Centre de Loisir Les Petits Luc

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UP 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des communes du territoire.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Pour les secteurs situés en zone inondable

L'accueil de nouvelles constructions, installations, équipements (logements, commerces, activités de services, hébergement, locaux et bureaux, industrie, entrepôt, camping, cinéma, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salles d'art et de spectacles, centres de congrès, tout autre ERP) est interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF. Les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les équipements sportifs compatibles avec le risque d'inondation sont en revanche acceptés sous réserve que celles-ci comportent un étage refuge et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

		UP
HABITATION		
	Logement	V*
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> – Être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site (gardiennage, etc.) ; – Être intégré au bâtiment d'activité ; – Ne pas dépasser 35 m² de surface de plancher. 		
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V*
<u>Condition :</u> ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.		
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	V
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	V*
<u>Condition :</u> ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.		
	Bureau	V*
<u>Condition :</u> ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.		
	Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Habitat Léger Permanent	X
	Le stationnement isolé de caravanes/ les Habitations Légères de Loisirs (HLL) / les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)	X
	Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
	Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
	Le camping à la ferme	X
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u> Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaire pour la recherche archéologique.		

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UP 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Non règlementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non règlementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant la construction initiale et les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas d'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

Pour le reste : non règlementé.

ARTICLE UP 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

TOITURES

Non réglementé.

FAÇADES

Non réglementé.

CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure de route départementale peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures éventuelles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

ARTICLE UP 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.

Il est imposé, un arbre de haute tige par tranche commencée de 250 m² d'unité foncière libre de construction, et des espaces verts sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière libre de construction. Les surfaces de stationnement engazonné (type alvéolaire) peuvent être comptabilisées en espace vert à hauteur de 50 % maximum de leur surface totale.

Les espèces locales doivent être privilégiées.

ARTICLE UP 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins générés par l'activité.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UP 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

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

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toutes les opérations de plus de trois logements desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UP 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

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

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

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU

La **zone 1AU** correspond aux secteurs de développement à vocation d'habitat des bourgs des communes.

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R151-21 3° du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLUi partiel s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		1AU
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><u>Condition :</u></p> <p>– Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.</p>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité sociale

Tous les secteurs 1AU sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et doivent être compatibles avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une plus grande diversité des formes urbaines, notamment encadré par les OAP.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

Du fait de leur caractère exceptionnel, les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les règles d'implantation et de volumétrie devront être en cohérence avec la charte de densification annexée au règlement.

Sauf indications différentes au sein des OAP, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. »

Voies concernées	Règles de recul à respecter
Emplacement réservé du projet de déviation sud-ouest du bourg de Saint-Etienne de Montluc	<p>Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé du projet de déviation sud-ouest du bourg de Saint-Etienne de Montluc.</p> <p>Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie. Ces équipements devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies classées en Route de Desserte Locale (R.D.L.) et de 20 m par rapport à l'axe des Routes Principales de catégorie 2 (R.P. 2) ; - lorsqu'il s'agit d'une extension limitée, celles-ci pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.
RD 17 et 101 hors agglomération	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 m

	minimum par rapport à l'axe de la voie.
Autres voies départementales hors agglomération	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
Autres voies (y compris les voies départementales en agglomération)	<p>Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ; - lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ; - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; - lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul d'au moins 3 m.

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout ou à l'acrotère qui peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 1 m de la limite séparative de propriété.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

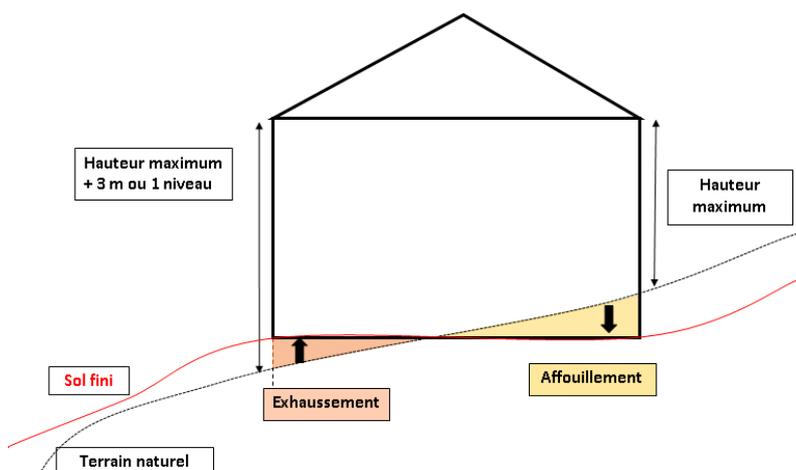
La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m au faîtage en respectant la typologie R+1+ comble aménageable, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne peut dépasser 6,50 m.

L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

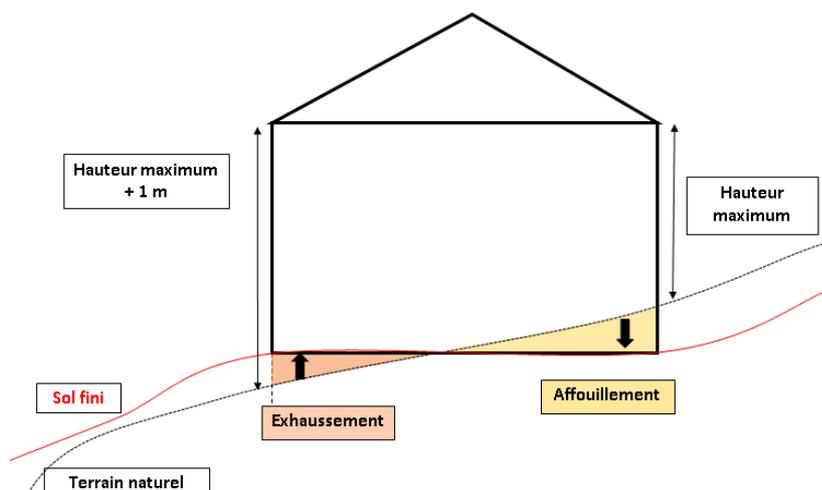
La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 m au point le plus haut de la construction. En limite séparative, la hauteur ne peut pas excéder 3,50 m.

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain d'emprise de la construction :
 - En BCP : la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades après travaux ne peut excéder de plus de 1 niveau et 3 m, la hauteur prescrite.



- En BCS : la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades après travaux ne peut excéder de plus de 1 m la hauteur prescrite.



Dans tous les cas, le volume de la construction projetée devra être en harmonie avec le gabarit général du bâti environnant.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou

couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles précitées, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE 1AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

20% de la surface totale de l'opération, hors voirie et stationnement, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté. Pour les espaces communs (espaces verts, aire de jeux...), le ratio d'un arbre à planter pour 200 m² d'espace commun devra être respecté.

ARTICLE 1AU 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AU 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

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

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions citées ci-dessous :

LARGEUR ACCÈS

3 m de large jusqu'à 2 logements desservis.

LARGEUR VOIE

4 m pour une desserte de 3 à 8 logements desservis.

5 m pour une desserte au-delà de 8 logements.

Une largeur pour la bande roulante peut néanmoins être acceptée à 4 m pour desservir plus de 8 logements si toutefois la structure de la voie est de 5 m (finition de voirie différente sur une largeur de 1 m, mais permettant occasionnellement la circulation).

Dans tous les cas, il sera privilégié des voies traversantes.

Tout nouvel accès direct (y compris les changements de destination ou les extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toutes les opérations de plus de trois logements desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AU 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

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

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires. Aucune exception en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUa

> La zone 1AUa est destinée aux activités économiques liées au port à sec de la zone d'activité de la Loire.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE 1AUa

La création de la zone 1AUa poursuit l'objectif de pérenniser l'activité du port à sec.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUa 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est avant tout le maintien du caractère économique du secteur.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

En zone inondable et conformément au PGRI, les activités en lien avec le port font l'objet d'un régime d'exception et sont acceptées, sous réserve d'apporter une attention forte à la sécurité des personnes dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,80 m NGF.

		1AUa
HABITATION		
	Logement	X
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	X
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V
	Entrepôts	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Habitat Léger Permanent	X
	Le stationnement isolé de caravanes/ les Habitations Légères de Loisirs (HLL) / les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)	X
	Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
	Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
	Le camping à la ferme	X
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
Condition : Ils sont directement liés et nécessaires à l'activité en place		
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaires pour la recherche archéologique		

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE EN MATIÈRE D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une implantation souple mais maîtrisée des zones économiques.

ARTICLE 1AUa 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les règles de cet article ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. »

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation :

Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 3 m.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur est calculée au nu des façades (hors débords).

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m à l'égout des toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.

L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

ARTICLE 1AUa 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE 1AUa 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement être paysagés.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE 1AUa 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AUa 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute autorisation sera refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle sera 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 et de l'intensité du trafic.

Hors agglomération, tout nouvel accès privé direct est interdit sur les RD 17, RD 101 et RD. Sur les autres sections de routes départementales, tout nouvel accès privé direct (concernant y compris les changements de destination ou les extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours et de répurgation de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUa 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

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

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

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE 3 : LA ZONE 1AUZ

La zone 1AUz, non ou insuffisamment équipé, est destinée à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités liées à la vie urbaine. Elle est conditionnée à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUz 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		1AUz
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u> - sous réserve que des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V

Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
– Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité sociale

Tous les secteurs 1AU sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et doivent être compatibles avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUz 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une plus grande diversité des formes urbaines, notamment encadré par les OAP et une procédure de ZAC.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

Du fait de leur caractère exceptionnel, les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les règles d'implantation et de volumétrie devront être en cohérence avec la charte de la densification annexée au règlement.

Sauf indications différentes au sein des OAP, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. »

La façade des constructions doit s'implanter soit à l'alignement soit respecter un recul d'au moins 1 m.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet concerne un équipement public, un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul d'au moins 1 m.

Implantation des piscines et de leurs locaux techniques

Les locaux techniques doivent être implantés en recul de 3m par rapport aux limites séparatives. L'implantation des piscines est non réglementée.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain d'emprise de la construction.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12,50 m au point le plus haut.

De plus, la hauteur pourra être également supérieure pour des éléments ponctuels de la construction, résultant soit d'un intérêt architectural particulier, soit de la mise en œuvre d'ouvrages liés à une écoconception.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les constructions d'intérêt collectif.

L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

ARTICLE 1AUz 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles précitées, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Conformément au règlement de la voirie départementale de Loire-Atlantique, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m de part et d'autre des voiries départementales. Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 1AUz 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privées ne pourra en aucun cas dépasser 70 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ARTICLE 1AUz 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AUz 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

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

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Tout nouvel accès direct (y compris les changements de destination ou les extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toutes les opérations de plus de trois logements desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AUz 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

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

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Assainissement - Eaux usées

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires. Aucune exception en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE 4 : LA ZONE 1AUP

La **zone 1AUP** correspond aux secteurs à vocation d'équipements collectifs.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE 1AUP

La création de la zone 1AUP poursuit l'objectif suivant : accueillir sur le territoire des équipements collectifs nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUP 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des communes du territoire.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		1AUP
HABITATION		
	Logement	V*
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> – Être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site (gardiennage, etc.) ; – Être intégré au bâtiment d'activité ; – Ne pas dépasser 35 m² de surface de plancher. 		
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V*
<u>Condition :</u> ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.		
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	V
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	V*
<u>Condition :</u> ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.		
	Bureau	V*
<u>Condition :</u> ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site.		
	Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Habitat Léger Permanent	X
	Le stationnement isolé de caravanes/ les Habitations Légères de Loisirs (HLL) / les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)	X
	Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
	Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
	Le camping à la ferme	X
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u> Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaire pour la recherche archéologique.		

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUP 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives ».

Les nouvelles constructions s'implantent avec un retrait de 5 m minimum vis-à-vis de l'alignement des voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques existantes.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les nouvelles constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être au moins égale à 3 m.

Une dérogation, à la marge, du retrait de 3 m peut être accordée en cas d'isolation extérieure des bâtiments existants.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant la construction initiale et les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

ARTICLE 1AUP 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

TOITURES

Non réglementé.

FAÇADES

Non réglementé.

CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure de route départementale peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures éventuelles sont constituées par des éléments végétaux locaux ou d'un grillage doublé d'une haie vive et/ou ornementale avec une hauteur maximum de 1,80 m.

ARTICLE 1AUP 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.

Il est imposé, soit un arbre de haute tige par tranche commencée de 100 m² d'unité foncière libre de construction, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière libre de construction.

Les espèces locales doivent être privilégiées.

ARTICLE 1AUP 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins générés par l'activité.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AUP 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

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

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toutes les opérations de plus de trois logements desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AUP 3.2 – DESERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

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

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

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE 5 : LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs suivants :

- 2AU : secteur de développement à vocation d’habitat à long terme
- 2AUe : secteurs de développement à plus long terme à vocation d’activités
- 2AUeb : secteur de développement lié à la formation et à l’activité tertiaire
- 2AUg : secteur du pôle gare de Saint-Etienne de Montluc

Le secteur 2AU, non équipé, est destiné à l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLUi partiel.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE 2AU

La création de la zone 2AU poursuit l’objectif de création de réserves foncières à plus long terme et de phasage de l’urbanisation.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 2AU 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Il s'agit d'autoriser uniquement les aménagements liés à la viabilisation de la zone et aux réseaux diverses.

Sont uniquement autorisés dans la zone 2AU les installations et équipements à condition d'être d'intérêt général, collectif, d'infrastructure ou superstructure (liés notamment aux réseaux).

2AU et 2AUg : sont autorisées les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi partiel ainsi que les annexes.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AU 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

La hauteur des extensions et des annexes ne pourra excéder la hauteur de la construction principale.

Pour le reste : non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.4 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement de l'agriculture périurbaine. L'objectif de ce secteur est de privilégier la mise en place de circuits courts de distribution.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

> **Le secteur A** : secteur agricole

> **Le secteur Ab** : secteur paysager et agricole protégé autour des bourgs > **Le secteur Av** (STECAL) : aire d'accueil des gens du voyage

> **Le secteur Ava** (STECAL) : aire de sédentarisation des gens du voyage.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE A

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver et pérenniser l'activité économique agricole
- Prendre en compte les spécificités du territoire.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

Dans les secteurs A et Av inscrits en zone inondable, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions édictées au Titre V, chapitre 1. La création de logement de fonction est interdite dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF.

Les réhabilitations et les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

En secteur de zone humide :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout remblaiement, affouillement ou exhaussement des sols susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, telles que reportées au plan de zonage, est strictement interdit excepté dans les cas du projet d'extension de la station d'épuration, de la déviation de la RD 17 et la réalisation du FEEDER d'alimentation en eau potable liaison Vigneux de Bretagne à Rouans) sous réserve d'apporter les justifications et les compensations nécessaires.

	A	Ab	Ae	Av	Ava
CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLE					
Les constructions ou installations liées et nécessaires aux activités agricoles	V	X	V	V	V
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées	V	X	V	V	V
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (unités de méthanisation pour la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, activité de vente directe de produits agricoles, activités d'hébergement uniquement dans les bâtiments existants, bureau, camping à la ferme, etc.)	V*	X	V*	V*	V*
Conditions :					
<ul style="list-style-type: none"> – Être liés aux activités agricoles ; – Être réalisés en priorité dans les bâtiments existants ou, le cas échéant, être implantés (construction neuve) au cœur de l'exploitation. – Dans le cas de vente directe de produits agricoles, les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation. 					
Les logements de fonction	V*	X	V*	V*	V*
Conditions :					
<ul style="list-style-type: none"> – Être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ; – Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par exploitation agricole ; exceptionnellement, un deuxième logement de fonction pourra être autorisé mais devra être en continuité du logement autorisé. – Dans la limite de 170 m² de surface de plancher maximum – En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation ; – L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 m du siège d'exploitation ; – Les logements de fonction pourront s'implanter au plus près des villages ou hameaux existants ; – Le logement de fonction peut être réalisé par une construction neuve ou par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment agricole en logement de fonction. 					
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF					
L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	V*	V*	V*	V*	V*
Conditions :					
<ul style="list-style-type: none"> – Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; – Sous réserve d'une bonne intégration dans le site. 					
LA GESTION DE LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES					
L'extension mesurée des logements	V*	V*	V*	X	X
Conditions :					
<ul style="list-style-type: none"> – Ne pas créer de nouveaux logements ; – Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du premier PLUi partiel ; – L'extension ne doit pas être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment existant ; – Sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant. 					
Les annexes	V*	V*	V*	X	X
Conditions :					
<ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant ; – Leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 40 m² d'emprise au sol (hors piscine) à la date d'approbation 					

du premier PLUi partiel ;						
– Elles doivent être incluses entièrement ou partiellement dans un rayon de 25 m de l’habitation.						
	Les piscines	V*	V*	V*	X	X
<u>Conditions :</u>						
– Être liées à un logement existant ;						
– Elles doivent être incluses partiellement ou entièrement dans un rayon de 25 m de l’habitation.						
LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL						
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u>						
Être liés et nécessaires, soit à l’activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.						
	La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux plans de zonage ainsi que les bâtiments présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, selon les dispositions du Titre V – Chapitre 5	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u>						
Ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site.						
	L’extension des constructions à usage artisanal, industriel, de bureau et de restauration	X	X	V*	X	X
<u>Condition :</u>						
Dans la limite de 30% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLUi partiel.						
	Le stationnement isolé de caravanes	X	X	X	V	V
	Les résidences mobiles constituant l’habitat des gens du voyage	X	X	X	V	V
	Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement du secteur	X	X	X	V*	V*
<u>Condition :</u>						
Sous réserve d’une parfaite intégration paysagère						

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Toutes les règles d’implantation s’appliquent au nu des façades.

Les dispositions suivantes ne s’appliquent pas en cas d’agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Les règles qui suivent ne s’appliquent pas dès lors qu’il s’agit de l’extension d’une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l’extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU’AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s’appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu’il n’y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. »

Voie concernée	Habitations et annexes	Bâtiments agricoles	Autres constructions
RN 165	Retrait de 100 m minimum par rapport à l’axe	Retrait de 50 m minimum par rapport à l’axe	Retrait de 100 m minimum par rapport à l’axe
RD17 et 101 hors agglomération	Retrait de 35 m minimum par rapport à l’axe	Retrait de 25 m minimum par rapport à l’axe Retrait de 10 m minimum par rapport à l’alignement	Retrait de 35 m minimum par rapport à l’axe
Autres RD hors agglomération	Retrait de 25 m minimum par rapport à l’axe	Retrait de 25 m minimum par rapport à l’axe Retrait de 10 m minimum par rapport à l’alignement	Retrait de 25 m minimum par rapport à l’axe
Autres voies	Retrait de 3 m minimum par rapport à l’alignement	Retrait de 10 m minimum par rapport à l’alignement	Retrait de 3 m minimum par rapport à l’alignement

Cette disposition ne s’applique pas en cas de modifications de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Les règles ne s’appliquent pas dès lors qu’il s’agit de l’extension d’une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l’extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s’implantent soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

Les constructions à usage agricole doivent s’implanter en retrait. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur totale hors tout du bâtiment avec un minimum de 6 m.

EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Av et Ava uniquement l'emprise au sol est limitée à 70% de la superficie totale.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur est calculée au nu des façades (hors débords).

L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

Logements

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 9,50 m au faîtage en respectant la typologie R+1+ comble aménageable, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne peut dépasser 6,50 m.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout.

La hauteur des constructions existantes et de leurs extensions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti, naturel et paysager dans lequel elles s'inscrivent, dans la limite de la hauteur des constructions existantes autorisées dans la zone.

Constructions à usage agricole : non réglementé.

Dans les secteurs Ae uniquement :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 15 m au faîtage maximum pour les bureaux
- 9,50 m au faîtage maximum pour les habitations
- 20 m au faîtage pour les autres constructions.

Dans les secteurs Av et AVa uniquement :

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 m maximum.

ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Sont autorisés les enduits, pierres apparentes, parements bois ou aspect bois. Tout autre matériau sera soumis à l'approbation du service urbanisme.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, tôle galvanisée brute, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une réhabilitation.

L'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas) ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture est encouragée.

CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS, AMENAGEMENTS

Les toits terrasse sont autorisés et peuvent être végétalisés.

Les châssis de toits doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

L'ardoise est le matériau communément utilisé dans la région. L'utilisation d'autres matériaux tels que la tuile, le zinc, le bois, le verre... pourra être admise dans la mesure où les pentes ne supportent pas l'ardoise tout en tenant compte de l'environnement bâti existant proche. Les revêtements bitumeux peuvent être autorisés uniquement pour les toitures terrasses et les abris de jardin sous réserve de la présentation d'un échantillon et en accord avec le service urbanisme. Les toitures tôle, fibrociment, ou tout autre matériau de fortune sont interdites.

BATIMENTS ANNEXES AUX HABITATIONS

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin... et les extensions devront s'harmoniser avec la construction principale (volume, matériaux...). Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² devront, dans la mesure du possible, être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

BATIMENTS AGRICOLES

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, tôle galvanisée brute, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture. Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant. Le bardage en bac acier doit être laqué en usine.

Les revêtements des façades doivent être de teintes naturelles.

CLÔTURES POUR LES MAISONS D'HABITATION

Sur les voies et emprises publiques :

Les clôtures sont constituées par un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, le tout n'excédant pas 1,60 m de hauteur ; la partie au-dessus du mur bahut devra être constituée d'un système à claire-voie.

Sur les limites séparatives :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur. Les murs de type palplanche en béton préfabriqué sont interdits.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Conformément au règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE A 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

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

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations de plus de deux logements ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE A 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

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

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires. Aucune exception en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 1 : LA ZONE N

PRÉAMBULE

La zone N regroupe les 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 leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.

La zone N est répartie sur l'ensemble des 3 communes. De larges espaces ainsi que des sites restreints, imbriqués dans le tissu urbain, bénéficient de ce classement. Cette zone comprend les secteurs suivants, dans lesquels des possibilités, limitées, de constructions ou d'aménagements sont prévues :

> **Le secteur Ns** correspond aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (Natura 2000 et du site classé 4453 de l'Estuaire de la Loire).

> **Les secteurs Np1 et NP2** prennent en compte l'existence de risques technologiques liés au centre de stockage et de destruction de munitions du Ministère de l'intérieur de la Gicquelais à Saint Etienne de Montluc.

> **Le secteur Nf** correspond à la zone naturelle forestière de la Biliais à Saint Etienne de Montluc concerné par un Plan de Gestion Simple.

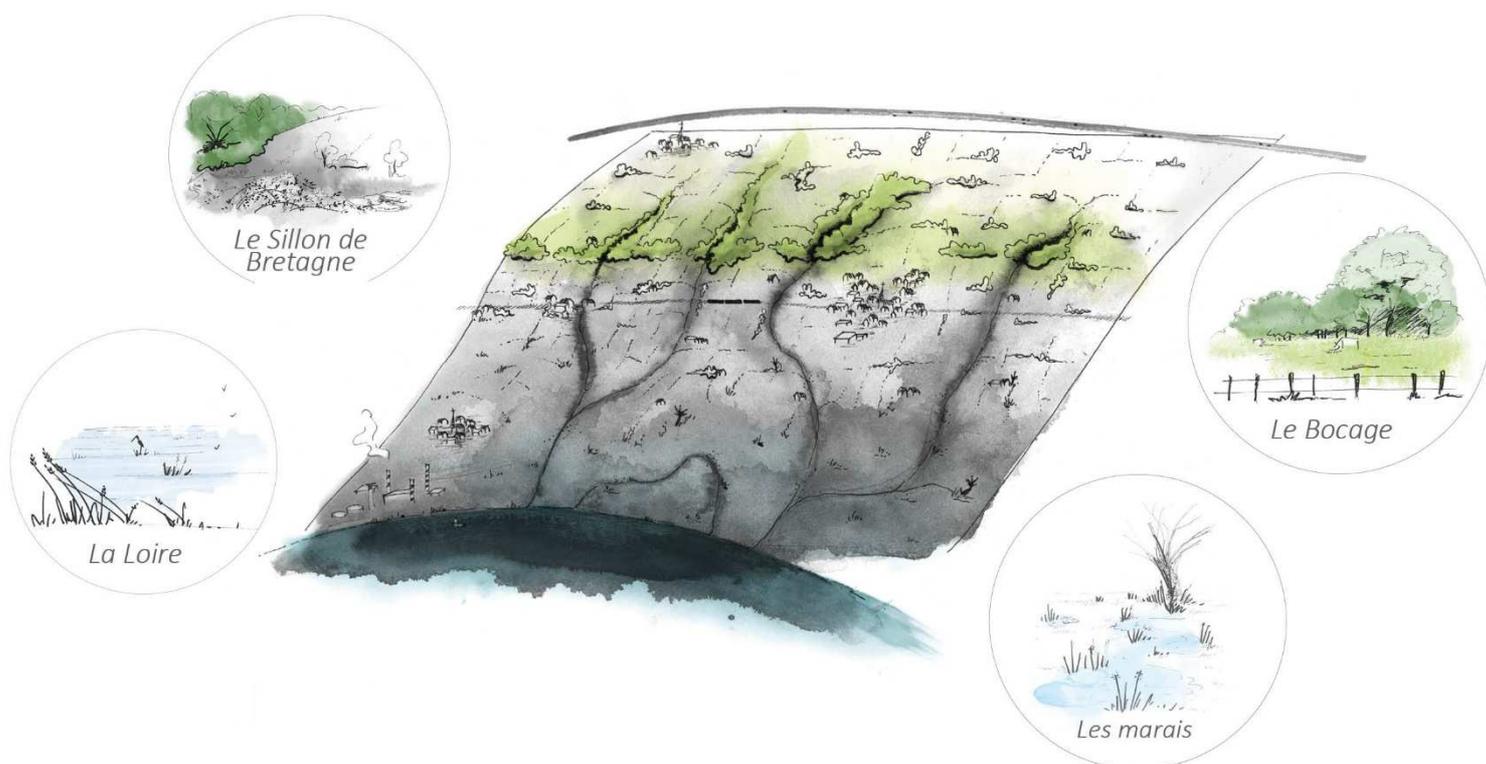
> **Le secteur NI (STECAL)** correspond à la zone naturelle de loisirs

> **Le secteur Nic (STECAL)**: Zone naturelle de loisirs/culturelle

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE N

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

Dans les secteurs N, NI, Ns inscrits en zone inondable, les constructions nouvelles précisées dans le tableau ci-après sont autorisées sous réserve de respecter la côte minimale de 3,80 m NGF. Les réhabilitations et les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

En secteur de zone humide :

Les remblais, exhaussements et des affouillements pourront toutefois être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide,
- sont liés à la sécurité des personnes,
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides,
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

	N	Ns	NI	NIc	NP1	NP2
CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS FORESTIÈRES						
Les bâtiments d'activité	V*	X	V*	V*	X	X
<u>Condition :</u> Être liés et nécessaires aux activités forestières en place.						
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF						
L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions :</u> – Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; – Sous réserve d'une bonne intégration dans le site.						
LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES						
L'extension mesurée des logements	V*	X	V*	V*	X	X
<u>Conditions :</u> – Ne pas créer de nouveaux logements ; – Dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol à la date d'approbation du premier PLUi partiel; – L'extension ne doit pas être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment existant ; – Sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.						
Les annexes	V*	X	V*	V*	X	X
<u>Conditions :</u> – Être liées à un logement existant ; – Leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 40 m ² d'emprise au sol (hors piscine) à la date d'approbation du premier PLUi partiel ; – Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 m de l'habitation.						
Les piscines	V*	X	V*	V*	X	X
<u>Conditions :</u> – Être liées à un logement existant ; – Elles doivent être incluses partiellement ou entièrement dans un rayon de 25 m de l'habitation à la date d'approbation du PLUi partiel.						
LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL						
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u> Être liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.						
La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux plans de zonage selon les dispositions du Titre V – Chapitre 5	V*	X	V*	V*	X	X
<u>Condition :</u> Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.						
Les aménagements nécessaires aux pontons et cales à bateaux	X	V*	X	X	X	X
<u>Condition :</u> Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et d'une bonne intégration dans le site .						
Les équipements liés à l'hygiène (sanitaires)	X	X	V*	V*	X	X
<u>Condition :</u>						

Qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel.						
Les constructions et installations nécessaires ou liées aux activités de loisirs et culturelles	X	X	V*	V*	X	X
<u>Condition :</u> Sous réserve d'une bonne insertion dans le site.						
Les installations pyrotechniques élémentaires du centre de stockage et de destruction de La Gicquelais ainsi que les installations pyrotechniques (emplacements de travail, ateliers, dépôts et magasins, clôtures...) et leurs annexes qu'il est indispensable de localiser aux abords immédiats des installations pyrotechniques élémentaires	X	X	X	X	V	X
Les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires au fonctionnement des infrastructures autorisées dans la zone	X	X	X	X	V	V
<u>Condition :</u> Qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel.						
Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux du centre de stockage et de destruction des munitions de La Gicquelais	X	X	X	X	X	V

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. »

Voie concernée	Toutes constructions
RN 165	Retrait de 100 m minimum par rapport à l'axe
RD17 et 101 hors agglomération	Retrait de 35 m minimum par rapport à l'axe
Autres RD hors agglomération	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe
Autres voies	Retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement

Cette disposition ne s'applique pas en cas de modifications de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Les règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

Les constructions à usage agricole doivent s'implanter en retrait. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur totale hors tout du bâtiment avec un minimum de 6 m.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur est calculée au nu des façades (hors débords).

Logements

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m au faitage en respectant la typologie R+1+ comble aménageable, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne peut dépasser 6,50 m.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout.

L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

ARTICLE N 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Sont autorisés les enduits, pierres apparentes, parements bois ou aspect bois. Tout autre matériau sera soumis à l'approbation du service urbanisme.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, tôle galvanisée brute, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une réhabilitation.

L'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas) ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture est encouragée.

CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS, AMENAGEMENTS

Les toits terrasse peuvent être végétalisés.

Les châssis de toits doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

L'ardoise est le matériau communément utilisé dans la région. L'utilisation d'autres matériaux tels que la tuile, le zinc, le bois, le verre... pourra être admise dans la mesure où les pentes ne supportent pas l'ardoise tout en tenant compte de l'environnement bâti existant proche. Les revêtements bitumeux peuvent être autorisés uniquement pour les toitures terrasses et les abris de jardin sous réserve de la présentation d'un échantillon et en accord avec le service urbanisme. Les toitures en tuiles aspect ardoise (plates noires), tôle, fibrociment, ou tout autre matériau de fortune sont interdites.

BATIMENTS ANNEXES AUX HABITATIONS

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin... et les extensions devront s'harmoniser avec la construction principale (volume, matériaux...). Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² devront, dans la mesure du possible, être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

CLÔTURES POUR LES MAISONS D'HABITATION

Sur les voies et emprises publiques :

Les clôtures sont constituées par un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, le tout n'excédant pas 1,60 m de hauteur ; la partie au-dessus du mur bahut devra être constituée d'une système à claire-voie.

Sur les limites séparatives :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur. Les murs de type palplanche en béton préfabriqué sont interdits.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Conformément au règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

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

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations de plus de deux logements ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en

attente de collecte doit être aménagée en limite de l’emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

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

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires. Aucune exception en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

TITRE V – DISPOSITIONS PRÉCISANT DES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTES ZONES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEUE ET AU PAYSAGE

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces indiqués aux plans de zonage sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-2 du code forestier.

HAIES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie ou de l'alignement, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès (inférieurs à 5m).

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure.

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE NATUREL AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Alignement d'arbres existant ou à créer

Les terrains indiqués au plan de zonage sont classés en éléments de paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le classement permet d'identifier et localiser les éléments paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Ces espaces font l'objet d'un régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Pour les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Toute violation de ces mesures avec ou sans dégâts apparents, expose le contrevenant aux sanctions pénales prévues aux articles L.480-1 à L.480-9 du code de l'urbanisme, ainsi que, pour la

commune de Saint Etienne de Montluc, à l'application du barème d'indemnisation annexé au PLUi partiel.

ZONES HUMIDES

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout remblaiement, affouillement ou exhaussement des sols susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, telles que reportées au plan de zonage, est strictement interdit excepté dans les cas du projet d'extension de la station d'épuration, de la déviation de la RD 17 et la réalisation du FEEDER d'alimentation en eau potable (liaison Vigneux de Bretagne à Rouans) sous réserve d'apporter les justifications et les compensations nécessaires.

COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal par rapport aux berges et espaces en eau identifiés sur le plan de zonage de :

- 6 m dans les zones U et AU
- 35 m dans les zones N et A

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé ;
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau ;
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

ZONES INONDABLES

Conformément au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), les règles applicables en zones inondables identifiées au règlement graphique :

- en zone Urbaines (notamment Uba, UX et UP), l'accueil de nouvelles constructions, installations, équipements (logements, commerces, activités de services, hébergement, locaux et bureaux, industrie, entrepôt, camping, cinéma, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salles d'art et de spectacles, centres de congrès, tout autre ERP) est interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF. Les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les équipements sportifs compatibles avec le risque d'inondation sont en revanche acceptés sous réserve que celles-ci comportent un étage refuge et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;

- les activités en lien avec le port font l'objet d'un régime d'exception et sont acceptées, sous réserve d'apporter une attention forte à la sécurité des personnes dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,80 m NGF ;

- en zone A, la création de logement de fonction doit être interdite dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,80 m NGF.

Les exhaussements sont interdits sauf ceux liés aux apports de matériaux constituant le terre-plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.

ENCADREMENT DES CONDITIONS D'INSTALLATION DE PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL

Ces installations doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation : par exemple d'anciennes carrières ou centres de stockage de déchets ménagers ou inertes.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE

BÂTIMENTS RÉPÉRÉS AU TITRE DU L151-19

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel, d'une mesure de protection particulière.

Ainsi, les éléments bâtis à préserver, repérés sur les plans de zonage, sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier des constructions existantes repérées au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme ;
- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent contribuer à une sauvegarde de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale ou partielle est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour les parties présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre et dans le cas de problème de sécurité ou salubrité publique ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant. Elles pourront cependant être refusées si leur ampleur, leur nombre, ou leur différenciation avec le bâtiment repéré conduisent à une altération significative de ce dernier.

LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

ZONES NON AEDIFICANDI

Dans les zones non aedificandi, figurant au plan de zonage, toute construction est interdite.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

VOIES ET CHEMINS À PRÉSERVER

TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALÉ AU TITRE DU L 151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservé, modifié ou à créer, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiés et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites. Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré ou offrir une solution alternative équivalente.

LA BANDE DE 300 METRES SITUEE DE PART ET D'AUTRE DU BORD EXTERIEUR DE LA CHAUSSEE LA PLUS PROCHE DE LA RN 165 (FUTURE A82)

En application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif au classement, au titre des nuisances sonores, des infrastructures de transport terrestre sur le territoire communal, les constructions nouvelles autorisées mais situées dans une bande de 300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la R.N. 165, future A82, doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif anti-bruit (murs, talus, merlons...) à la charge du pétitionnaire.

RECENSEMENT ET CLASSEMENT PREFECTORAL DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE EN FONCTION DE LEURS CARACTERISTIQUES SONORES ET DU TRAFIC

En application de l'article R.151.53 alinéa 5 du code de l'urbanisme, les arrêtés préfectoraux du 21 mars 2011 pour les communes de Saint Etienne de Montluc et Cordemais, et du 19 mai 1999 pour la commune du Temple de Bretagne, ont été annexés au PLUi partiel (pièce 5.5).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

DANS CHAQUE ZONE TRAVERSÉE PAR LE CHEMIN DE FER,

Sont autorisées, les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Dans toutes les zones concernées par le chemin de fer, il est possible d'implanter une clôture de 2 m.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX STATIONNEMENTS

ARTICLE 2.4 DES ZONES

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions, installations, et aménagements doivent être réalisés sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ;
- toute division de logements existants même non soumise à une autorisation d'urbanisme ;
- toute reconstruction après démolition, à l'exception des reconstructions suite à un sinistre.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

Pour toute la zone UA, dérogent à la règle des stationnements, les changements de destination ou modifications des constructions sans augmentation de surface de plancher.

Encadrement du nombre d'emplacements

La règle applicable aux destinations non prévus dans le tableau ci-après est celle à laquelle le projet est le plus directement assimilable.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations et/ou sous-destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher (SDP) qu'elles occupent.

Minima et maxima imposés au stationnement :

Nombre de places minimum à prévoir		
	Règle de stationnement automobile et deux-roues motorisés	Règle de stationnement vélos
HABITATION		
Logement	<p>Zone UA 1 place par logement</p> <p>En cas de changement de destination et dans le cas où aucune surface de plancher supplémentaire n'est créée, l'opération est exemptée de création de nouveau stationnement.</p> <p>Secteur Uab = en cas d'opération de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.</p> <p>Autres zones 2 places aériennes/extérieures par logement.</p> <p>En cas d'opération de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements. En cas de création de logements, il faut satisfaire à la norme imposée.</p>	1 emplacement vélo pour 5 logements.
Logement locatif social	1 place par logement	
Hébergement	Selon la fréquentation de l'établissement	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	<p>Pour toutes les zones mis à part UA (non réglementé en zones Ua, Uaa, Uab)</p> <p>Activités < 150 m² de surface de vente et/ou de plancher Le nombre de places devra être adapté à l'activité qu'elles desservent avec une place minimum en cas de nouvelle construction</p> <p>Activités > 150 m² de surface de vente et/ou de plancher 1 place / 20 m² de surface de vente et/ou de plancher</p>	En cas de création de commerces de plus de 200 m ² de surface de plancher, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		

	Les établissements commerciaux et les garages doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules clients.	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> – De leur destination ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; – De stationnement existants ou en projet à proximité ; De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement (véhicules et vélos) à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> – De leur destination ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; – De stationnement existants ou en projet à proximité ; De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Equipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Bureau	1 place par tranche commencée de 25m ² de surface de plancher	En cas de création de bureaux de plus de 200 m ² de surface de plancher, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.
Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :	
Entrepôts	<ul style="list-style-type: none"> – De leur destination ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; 	

Centre de congrès et d'exposition	<ul style="list-style-type: none"> – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; – De stationnement existants ou en projet à proximité ; <p>De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.</p>
-----------------------------------	--

Caractéristiques des places de stationnement

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers m à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, d'extension d'une construction, de changement de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès

Chaque emplacement poussette et de stationnement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Local ou emplacement couvert, d'une surface minimum de 2m² ;
- 1 dispositif d'attache vélo.

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

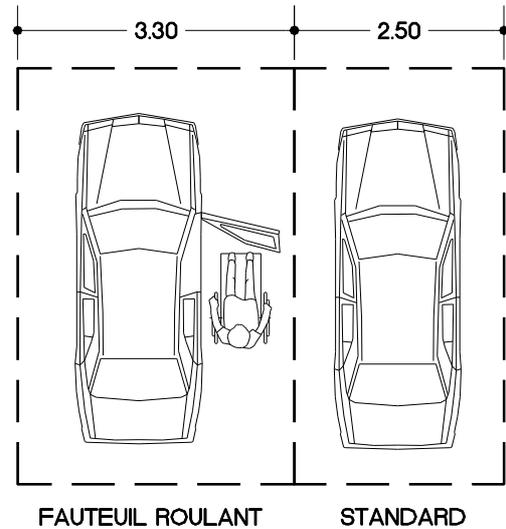
Installations neuves ouvertes au public

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- D'une largeur de 0,80 m ;
- Libre de tout obstacle ;
- Protégée de la circulation ;
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



Installations existanteses ouvertes au public

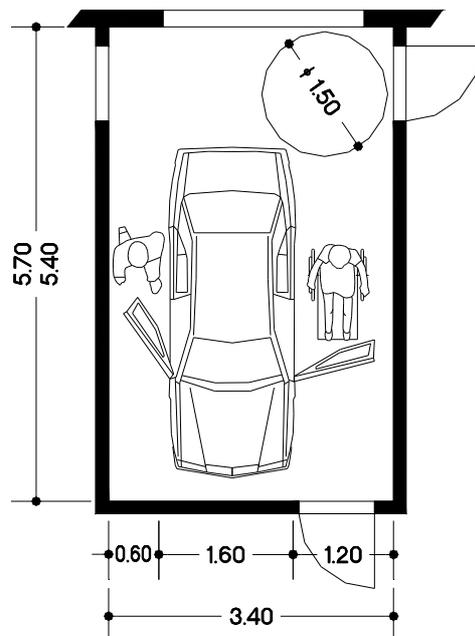
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



CHAPITRE 5 : REHABILITATION ET CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DES ARTICLES L151-11 ET L151-19

Les réhabilitations et les changements de destination pourront être autorisés pour toutes les constructions traditionnelles en pierre (même celles qui ne sont pas identifiées dans le zonage « secteur à forte valeur patrimoniale bâti ou paysager ») présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. Les changements de destination sont soumis à l'avis de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers) en zone agricole et de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) en zone naturelle, et si elles sont compatibles avec l'activité agricole.

La réhabilitation ou le changement de destination d'un bâtiment peut autoriser la création d'un nouveau logement dans la limite de 1 logement.

Les réhabilitations et les changements de destination dans les zones A et N du PLUi partiel sont soumis à plusieurs conditions :

LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE

La réhabilitation ou le changement de destination des bâtiments n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- Ne sont plus utiles à l'exploitation agricole actuellement et dans le futur ;
- Ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- Ne constitueraient pas par leur réhabilitation ou leur changement de destination une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation;
- Contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

COMPATIBILITÉ D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Une réhabilitation ou un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- Absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 50 m ou 100 m, selon le classement de l'exploitation, autour du projet ;
- Pas de servitude nouvelle ;
- Minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément ;
- Les distances de visibilité des accès doivent être satisfaisantes.

QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTÉRISTIQUES

La réhabilitation ou le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions et isolées (inférieures à 50 m² d'emprise au sol), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination.

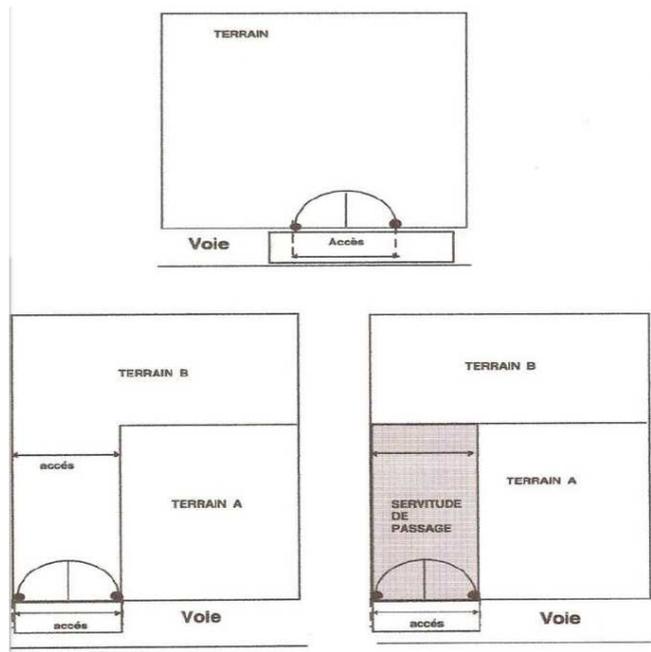
Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérés au titre du L 151-19 sur le règlement graphique, la réhabilitation ou le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

ANNEXES

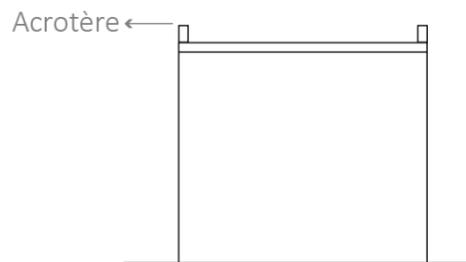
CHAPITRE 1 : DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Accès : l'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant une jonction avec une voie. La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie. Lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Un accès dessert 2 lots ou 2 logements, au-delà, il sera considéré comme une voie qu'il soit public ou privé (en cas de servitude de passage).



Acrotère : rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie, en périphérie d'une toiture terrasse.

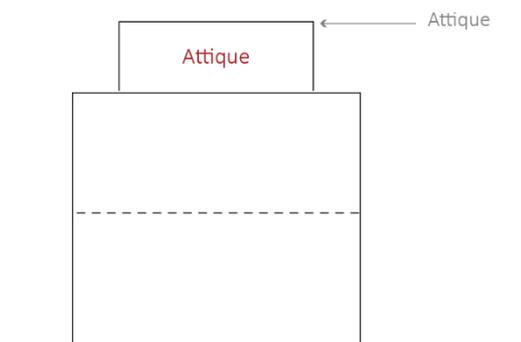


Affouillement / exhaussement : Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

Alignement : l'alignement est la détermination, par l'autorité administrative, de la limite entre les voies et emprises publiques existantes et à créer, ou les voies privées ouvertes au public et le volume principal de la construction.

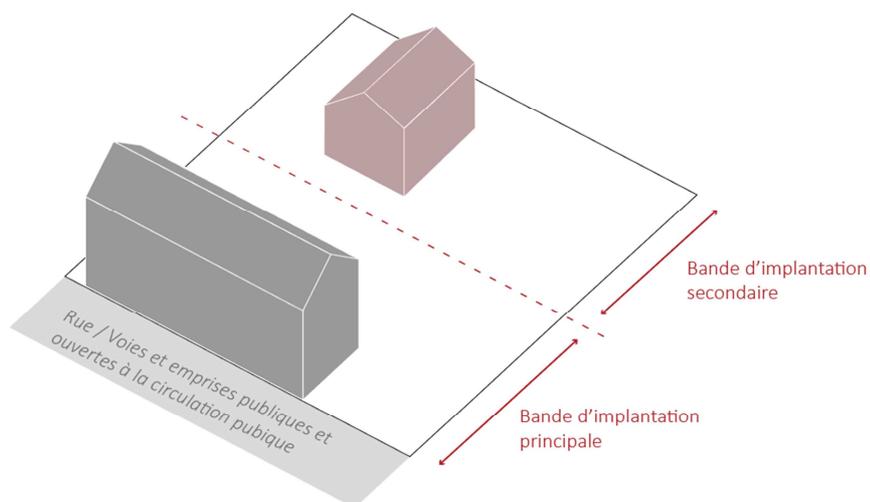
Annexe : construction détachée de la construction principale, implantée sur la même unité foncière, telle que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, etc., et ne visant pas la création de logement supplémentaire.
Les annexes ne comprennent pas les piscines.

Attique : étage le plus haut d'un bâtiment et en retrait par rapport à l'étage inférieur. La surface de plancher ne peut être supérieure à 70% de la surface de plancher du dernier étage sous le couronnement.



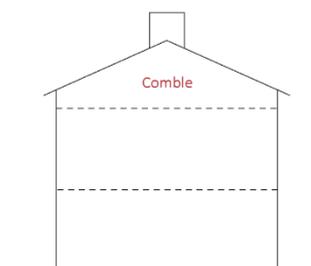
Bande d'implantation : terrain d'assiette du projet. Elle peut être divisée en bandes constructibles principale et secondaire..

Bande constructible principale et secondaire : cela correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies, les marges de recul, ou les emplacements réservés pour élargissement de voirie. La profondeur de la bande constructible principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à ces limites. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible principale constitue la bande constructible secondaire.



Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer :

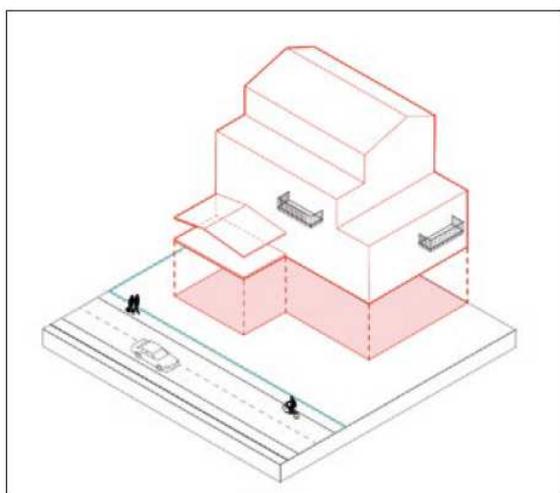
- deux propriétés privées,
- le domaine public ou une propriété privée.



Comble : partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social).

Emprise au sol (Source : Code de l'Urbanisme) : Emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction.



Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnements hors sol naturel / Les bassins
- Toute construction ou partie de construction maçonnée, quelle que soit la hauteur : terrasses couvertes, perrons, rampes d'accès de parkings, garages, etc.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les éléments architecturaux d'ornements (éléments de modénature, marquises, etc.) ainsi que les balcons
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,30 m d'épaisseur maximum)

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol et la surface de l'unité foncière comprise au sein de la zone considérée.

Emprise publique (rattachée à la voie) : emprise affectée aux déplacements, ainsi que les espaces qui les accompagnent (trottoir, stationnement). Les voies ferrées et fluviales, les parcs et jardins ouverts au public et les cheminements doux (sentiers) ne constituent pas des emprises publiques ou des voies.

Espaces libres : espaces correspondant à la surface du terrain nu non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

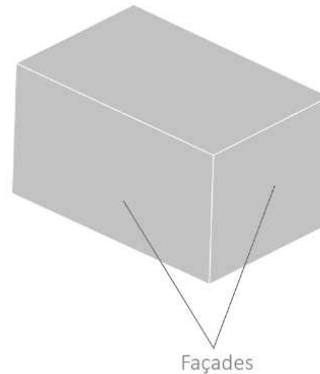
Espace de pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Son revêtement est perméable
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, à l'exclusion du passage de réseaux
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les revêtements type stationnement engazonné ne sont pas pris en compte dans les surfaces de pleine terre.

Extension (Source : lexique national d'urbanisme) : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade (Source : lexique national d'urbanisme) : ensemble des parois extérieures d'une construction hors toiture. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



Faîtage (Source : CAUE) : arête supérieure d'un toit.

Haute tige : les arbres de haute tige correspondent aux arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteindront au moins 4 m de hauteur.

Hauteur maximale hors tout : La hauteur maximale d'une construction est la différence entre le point haut et le point bas de la construction, exprimée en valeur métrique. Le niveau du sol se définit comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et rehaussement.

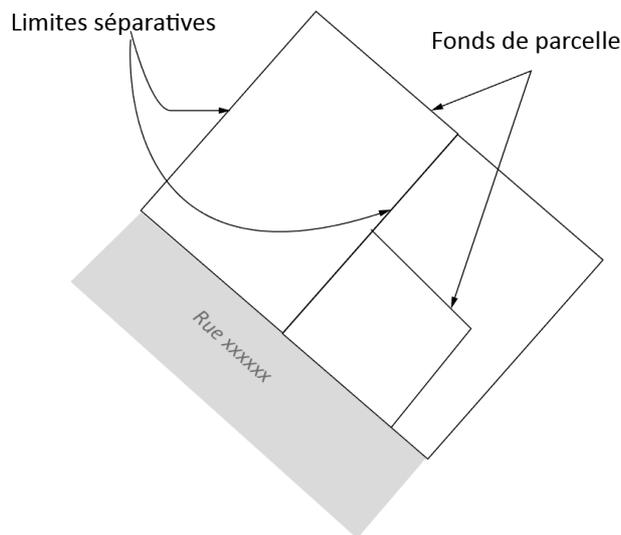
Houppier : ensemble des branches, rameaux et feuillage d'un arbre.

Limite séparative (Source : lexique national d'urbanisme) : limite entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

- Latérales : limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie. Il s'agit également d'une limite aboutissant à une voie.
- Fonds de parcelle : limite opposée à la voie. Selon l'implantation de la façade principale de la construction (accès), une même limite peut être définie comme fond de parcelle d'un côté et latérale de l'autre.

Nota : une limite latérale ou une limite de fond de parcelle ne perd pas sa qualification au motif qu'elle n'est pas droite, ou qu'elle forme des angles.



Locaux accessoires (Source : lexique national d'urbanisme) : ils sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Recul : distance séparant le projet de construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé.

Réhabilitation : toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

Rénovation : ensemble des travaux tendant à remettre à neuf une construction impliquant de grosses modifications par rapport à l'état primitif, pouvant aller jusqu'à la démolition partielle ou totale et reconstruction avec modernisation.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction, en respectant l'état primitif.

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

Ruine : Construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations.

Second rideau :

Parcelle (B) située à l'arrière d'une propriété (A) située en limite de voie ou emprise publique. Généralement, seul l'accès à la parcelle (B) rejoint la voie ou emprise publique.

Stationnement :

- place/emplacement de stationnement : surface dédiée au stockage des véhicules, en dehors des voies de circulations
- aire de stationnement : groupement de places/emplacements de stationnement

Surface de plancher (Source : Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture terrasse : toiture plate, c'est-à-dire un toit à versants dont la pente n'excède pas 15%, sans charpente, donc sans comble. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Lorsqu'une limite de zone coupe une unité foncière, seule la partie de l'unité foncière à l'intérieur de la zone est prise en compte pour le calcul des différentes règles.

CHAPITRE 2 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent,

d'exposition	l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.	Constructions et installations destinées au fonctionnement de la CUMA.
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
Le camping à la ferme	Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.
Le changement de destination	Changement de la destination de la construction
La reconstruction à l'identique	
Les piscines	
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ² .
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	-
Le stationnement isolé de caravanes	-