

Département de
la Loire Atlantique (44)

**Commune de
Saint Etienne de Montluc**

PLAN LOCAL D'URBANISME

3a. Règlement

<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
29.09.2005	26.01.2012	27.09.2012
Modification simplifiée n°1		31.01.2013
Modification simplifiée n°2		02.10.2014
Modification simplifiée n°3		11.12.2014
Modification simplifiée n°4		24.06.2015
Modification simplifiée n°5		05.07.2016
Modification n°6		30.03.2017

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire

Le Président,
Rémy NICOLEAU

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
Zone UA.....	14
Zone UB.....	24
Zone UD.....	35
Zone UE.....	45
Zone UP.....	53
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	58
Zone 1AU.....	59
Zone 2AU.....	63
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	66
Zone A.....	67
Zone Ah.....	75
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	82
Zone N.....	83
Zone NH.....	87
Zone NL.....	94

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC.

ARTICLE 2 / PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.
- 3) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- 4) Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant.

ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UA_h). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

o Les Zones Urbaines

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB et UD) et les zones urbaines spécialisées (UE, UP).

- La zone UA** est une zone à caractère central à dominante d'habitat. **UA** est un secteur à dominante d'habitat relativement dense correspondant au bourg de

Saint-Étienne-de-Montluc. **UAh** correspond au centre historique de Saint-Étienne-de-Montluc.

□ **La zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux extensions du bourg de St Etienne, où l'habitat pavillonnaire est dominant.

□ **La zone UD** est un secteur d'habitat à caractère résidentiel. Un habitat de densité réduite y est autorisé,

□ **La zone UE** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et commerciales). Elle comprend les secteurs : **UEi** (réservé aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services), **UEc** (vocation artisanat, commerces et services).

□ **La zone UP** correspond à un secteur d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux sports, aux loisirs, au tourisme, aux équipements scolaires et culturels, aux aires de jeux ouvertes au public et aux aires de stationnement.

o **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

□ Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en **1AU**. Le règlement, et les orientations d'aménagement le cas échéant, définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

□ Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en **2AU**. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

o **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés **en zone agricole** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone A comprend un **secteur Ab** où la pratique agricole est reconnue mais où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

La **zone Ah** correspond aux entités bâties isolées présentant un caractère villageois ou aux hameaux situés au sein des zones agricoles. Il s'agit d'une zone qui comprend de l'habitat, des services et des activités artisanales et agricoles. Ce zonage permet l'adaptation, l'extension et la réhabilitation du bâti existant, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Un **secteur Ahp** a été délimité dans un souci de préservation du patrimoine

bâti. Les bâtiments au sein de ces secteurs ont été repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

o Les Zones Naturelles (N)

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

La **zone N** comprend les **secteurs Ns** qui correspond à la zone naturelle sensible des marais, **Nf** qui correspond à la zone naturelle forestière de la Biliais, **NP1 et NP2** qui prennent en compte les risques technologiques liés au centre de stockage et de destruction de munitions du Ministère de l'Intérieur de la Gicquelais.

La **zone Nh** caractérise, au sein des zones naturelles, des secteurs composés de constructions isolées et des hameaux existants, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. La zone Nh comprend un **secteur Nhp** ayant pour objectif la protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme.

La **zone NL** est une zone naturelle à préserver en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Les installations ouvertes au public à usage de loisir et de sport de plein air y sont toutefois autorisées à condition de ne pas générer de contrainte, ni de nuisances.

ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent :

o Les espaces boisés classés (EBC)

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

o Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

o Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

□ Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU, dans des secteurs indiqués « p » au sein d'une zone naturelle ou agricole plus vaste (secteurs Nhp et Ahp) et ponctuellement au sein du centre-ville, des éléments bâtis et ensembles bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, architectural ou historique. Leur liste figure en annexe du règlement. Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine (*se référer à la charte architecturale élaborée par le CAUE et annexée au PLU*) ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public.

□ Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les haies, alignements d'arbres remarquables et les arbres isolés remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. 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). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

□ Est identifié et localisé aux documents graphiques un secteur de terrains cultivés à protéger sur lequel toute construction sera interdite quels que soient les équipements qui desservent la zone.

o Les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de L'Urbanisme

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un plan spécifique identifie ces secteurs de mixité sociale.

o Les linéaires commerciaux le long desquels le changement de destination des commerces en habitation est interdit au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

o Les sites contenant des vestiges archéologiques

Des sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi sont recensés sur le territoire communal. Ceux-ci figurent en annexe au règlement du PLU.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Le service régional de l'archéologie doit être systématiquement saisi.

En dehors de ces sites, le service régional de l'archéologie doit également être systématiquement saisi - au titre de l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 - pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux listés à l'article 4 du décret susmentionné, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Conformément à l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Sur l'ensemble du territoire communal (y compris hors des sites répertoriés aux documents graphiques du règlement), s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie » (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1 - Tel : 02 40 14 23 30).

o Les marges de recul

Les marges de recul minimal à la RN165 (future A82) et à la future contournante sont reportées au plan de zonage. Elles sont davantage évoquées à l'article 7 des dispositions générales.

o Les 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 et de la déviation de la RD 17.

o Les zones inondables

Dans l'attente de l'élaboration d'un document spécifique relatif au risque inondation, dans toutes les zones ou parties de zones U, AU, A ou N concernées par un risque

inondation par submersion lié à la Loire, et délimitées sur le plan de zonage à titre informatif, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques. Ces prescriptions sont différenciées selon que le projet concerne un terrain situé sous la cote 3.20 m NGF ou s'il est situé entre les cotes 3.20 m et 4.20 m NGF.

- Dans les secteurs situés sous la cote de référence 3.20m NGF :

Sont interdits :

- Les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ;
- La reconstruction de bâtiments détruits par une inondation ;
- L'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont autorisés sous conditions :

- Les abris et appentis de moins de 20m², à condition de ne pas être clos de murs ;
- Les ouvrages et équipements techniques de gestion des eaux, ou des réseaux publics d'intérêt collectif à la condition de ne pas comporter d'équipement sensible au titre de la sécurité en dessous de la cote de référence ;
- Les extensions ou surélévations des bâtiments existants, limitées à 20m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que celles-ci aient pour effet de réduire la vulnérabilité de la population exposée (rehaussement du premier niveau utilisé, construction d'un étage refuge, escaliers...)

- Dans les secteurs situés entre les cotes 3.20 m et 4.20 m :

Sont interdits :

- L'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve que celles-ci comportent un étage refuge.

o La zone non aedificandi

Dans la zone non aedificandi, figurant au plan de zonage, toute construction est interdite.

o Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres

En application des arrêtés préfectoraux du 19 mai 1999 et du 21 mars 2011 relatifs au classement, au titre des nuisances sonores, des infrastructures de transport terrestre sur le territoire communal, les constructions nouvelles autorisées mais situées dans la bande de recul fixée par ces arrêtés, 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.

ARTICLE 5 / PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est institué dans les zones suivantes : UA, Nh, Nhp, N, Ah, Ahp et biens protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 / SITE CLASSE (art. R. 425-17)

Lorsque un projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement :

- a) Cet accord est donné par le préfet ou, le cas échéant, le directeur de l'établissement public du parc national dans les conditions prévues par l'article R. 341-10 du code de l'environnement, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- b) Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les autres cas.

ARTICLE 7 / ENTREES DE VILLE

o Recul aux routes nationales

Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, hors agglomération, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 165 (future A82). L'article L.111-7 précise que la règle des 100 mètres de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Selon l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Aussi, en zone 1AUey correspondant à la ZAC du Bois de la Noue, des implantations différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme sont possibles conformément au projet urbain défini par les plans de principe du dossier de réalisation de la ZAC, en application de la Loi Barnier.

Par ailleurs, en zone agricole (A), le recul minimal a été fixé pour les constructions autorisées dans la zone, autres que celles à vocation d'habitat, à 50 mètres par rapport à l'axe de la RN165 (future A82) et à 20 mètres par rapport aux emprises des bretelles des échangeurs avec les RD 381 et 965. Pour rappel, l'article L.111-7, ne prévoit pas de recul minimal par rapport à l'axe de la RN 165 (future A 82) pour les bâtiments d'exploitation agricole. Ces règles de recul minimal sont motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

o Recul aux routes départementales

Hors agglomération, les reculs minimums suivants s'appliquent aux routes départementales :

- 35 mètres par rapport aux axes des voies classées Routes Principales de catégorie 2 (R.P.2) au schéma routier départemental : RD 17 (depuis la limite ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), RD 101, RD 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais). En vertu de l'étude Loi Barnier validée lors du dossier de création, le recul par rapport à la RD17 est réduit à 17m en zone 1AUz ;
- 35 mètres par rapport à l'axe de l'emplacement réservé de la future déviation sud-ouest du bourg classée Route Principale de catégorie 2 (RP2) au schéma routier départemental ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des Routes de Desserte Locale (R.D.L.) : RD 15, RD 381, RD 93 (hormis la section classée RP2), RD 17 (hormis la section classée RP2).
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, les équipements devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies classées en R.D.L. et de 20 mètres par rapport à l'axe des R.P. 2.

ARTICLE 8 / PUBLICITE VISIBLE DEPUIS LA RN 165 (future A82)

Hors agglomération, la publicité et les enseignes publicitaires et préenseignes visibles d'une autoroute ou d'une route express sont interdites de part et d'autre de celle-ci, sur une largeur de 200 mètres mesurée à partir du bord extérieur de chaque chaussée.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'installation de panneaux ayant pour objet de signaler, dans les conditions déterminées par les règlements sur la signalisation routière, la présence d'établissements répondant aux besoins des usagers.

ARTICLE 9 / RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments :

- I. L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment. L'arrosage des espaces verts accessibles au public est effectué en dehors des périodes de fréquentation du public.
- II. A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des excréta et le lavage des sols.
- III. L'utilisation d'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles est autorisée, à titre expérimental, pour le lavage du linge, sous réserve de mise en œuvre de dispositifs de traitement de l'eau adaptés et :
 - que la personne qui met sur le marché le dispositif de traitement de l'eau déclare auprès du ministère en charge de la santé les types de dispositifs adaptés qu'il compte installer ;
 - que l'installateur conserve la liste des installations concernées par l'expérimentation, tenue à disposition du ministère en charge de la santé. Cette expérimentation exclut le linge destiné aux établissements cités au IV.
- IV. L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur :
 - des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées ;
 - des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine ;
 - des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.
- V. Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R. 1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur, et notamment le règlement (CE) n° 853/2004 du 29 avril 2004 du Parlement européen et du Conseil relatif à l'hygiène des denrées alimentaires.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **UA** délimite le centre-ville de Saint-Étienne-de-Montluc et correspond au périmètre de protection adapté autour de l'église. Elle accueille un habitat relativement dense mais également des services et des activités urbaines. Les constructions y sont en grande partie édifiées en ordre continu. Elle comporte un secteur **UAh** qui délimite la partie la plus ancienne du bourg. Les équipements publics existent, ou sont en cours de réalisation.

L'église de Saint-Etienne étant classé au titre de l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UA, ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1- Les constructions destinées à l'industrie ;
- 1.2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- 1.3- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- 1.4- Les constructions à usage d'activités et artisanales, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- 1.5- Le stationnement et les garages collectifs des caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- 1.6- Les terrains de camping ;
- 1.7- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- 1.8- Les parcs d'attraction ;
- 1.9- Les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers ;
- 1.10- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- 1.11- Les carrières ;
- 1.12- Les entrepôts et dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

UA, ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants ;

- 2.2- La création, le maintien et l'extension des constructions à usage artisanal ou commercial sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par les nuisances qu'elles peuvent engendrer, à la tranquillité du voisinage (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) ;
- 2.3- Le maintien et l'extension d'établissements industriels existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par les nuisances qu'elles peuvent engendrer, à la tranquillité du voisinage (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) ;
- 2.4- les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine (se référer à la charte architecturale élaborée par le CAUE et annexée au PLU) ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public ;
- 2.5- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et strictement liées à une autre activité principale autorisée dans la zone ;
- 2.6- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- 2.7- A partir de 5 logements créés, 20% des logements (arrondi au nombre entier le plus proche) devront être à usage locatif social financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir. Le choix de la taille des logements sociaux devra se faire en concertation avec les bailleurs sociaux en fonction de la demande.
- 2.8- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... ;
- 2.9- Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique.

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

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 également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. Les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation serait la moindre, en particulier lorsque le terrain est desservi par

plusieurs voies. C'est plus particulièrement le cas pour les accès directs sur les RD17 et 93.

Les voies (dimensions, formes) doivent présenter des caractéristiques techniques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Largeur d'emprise minimum :

- 4m jusqu'à deux logements desservis
- 6m au-delà.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

UA, ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités pratiquées et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2- Eaux Pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau en vigueur, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

Pour toute construction nouvelle ou extension, un système de stockage (enterré ou masqué) des eaux pluviales doit être aménagé afin que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel et de réutiliser l'eau collectée (arrosage du jardin, nettoyage des parties communes d'un immeuble etc.).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings 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 « trop pleins » des systèmes de rétention et les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées sur la propriété doivent être alors dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin d'orage, rétention d'eau, canalisations, etc.). Les ouvrages de rétention d'eau, notamment les bassins d'orage, doivent être clôturés et doublés d'une haie vive.

4.3- Autres réseaux

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

La mise en œuvre du réseau téléphonique pourra déroger à la disposition précédente lorsque des raisons financières ou techniques le justifieront.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les piliers des portails et des clôtures.

La distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, devra, en vertu des articles L 332-15 du Code de l'Urbanisme être réalisée par le bénéficiaire de l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir.

UA, ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

UA, ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1-** Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2-** 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 de construction concerne une annexe ;
 - 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 ;
- 6.3-** En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 30m à partir de la limite du domaine ferroviaire. Cette distance peut

être réduite à 5m pour les constructions à usage de bureaux, dépôts ou atelier.

UA, ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- En **UA**, les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives s'établissent de la manière suivante :

7.1.1- Implantations par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20m à partir de la limite de recul définie à l'article UA6.

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et aux parties des constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout, qui peuvent s'implanter en limite ou à 1m ou plus de la limite séparative de propriété.

7.1.2- Implantation par rapport aux limites situées au-delà d'une bande de 20m définie à l'article UA 7.1.1.

Tout point de la construction situé au-delà de la bande des 20m 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 des constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout, qui peuvent s'implanter en limite ou à 1m ou plus de la limite séparative de propriété.

7.2- En **UAh**, les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives s'établissent de la manière suivante :

7.2.1- Implantations par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20m à partir de la limite de recul définie à l'article UA6.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Une implantation autre est possible, dans le cas d'une parcelle dont le front sur rue est supérieur ou égal à 20m. Les constructions s'établiront alors sur l'une des deux limites séparatives. Si la construction ne s'établit que sur une limite séparative, un mur doit être édifié à l'alignement, du bâtiment à l'autre limite séparative. Des hauteurs de murs différentes, dans la limite de 1,80m, peuvent être utilisées, en dérogation à l'article 11.4.

7.2.2- Implantation par rapport aux limites situées au-delà d'une bande de 20m définie au 7.2.1.

Tout point de la construction situé au-delà de la bande des 20m 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 des constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout, qui peuvent s'implanter en limite ou à 1m ou plus.

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

Il n'est pas fixé de règle.

UA, ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA, ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- 10.2- La hauteur des constructions ne peut excéder 9m à l'égout des toitures et 11m au faîtage. Le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau, soit R+2+combles. Pour les toitures terrasses, la hauteur à l'égout se calcule au niveau de l'acrotère. En cas d'attique, la hauteur à l'égout s'apprécie au niveau de l'étanchéité
- 10.3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.
- 10.4- 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 9m à l'égout et 14m au faîtage.

UA, ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Principes généraux

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. 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.

11.3. Constructions nouvelles

11.3.1. 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.

11.3.2. 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.

11.3.3. 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... pourra également être autorisée sous réserve de la présentation d'un échantillon et en accord avec le service urbanisme. La tôle ondulée est interdite.

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

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées. Les matériaux représentant une simple protection d'étanchéité devront être masqués par le biais d'acrotère, par exemple, afin de minimiser leur visibilité depuis l'espace public.

11.4. 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.

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

- un mur bahut de 1m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille ou d'une clôture constituée de bois ou de plastique, le tout n'excédant pas 1,60m de hauteur ;

- un mur de 1,40m maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage ;
- un grillage de 1,60m maximum de hauteur.

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80m 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.

11.5. Dispositions diverses

11.5.1. Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent y être intégrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

11.5.2. 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.

UA, ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules (12,5m² sans les accès, avec un minimum de 16,5m² pour le stationnement des PMR).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50m de longueur.

Il est fortement conseillé que les places de stationnement situées en surface soient implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, ou réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1- Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'immeuble d'habitat collectif, de bureaux, de commerces de plus de 200m² de surface de plancher et établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

12.2- Stationnement des véhicules automobiles :

Dans les cas non prévus aux alinéas dans le tableau page suivante, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

	Surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat		- 1 place / logement	Le nombre de place imposé constitue un minimum à réaliser, le nombre de places exigées correspondra aux besoins de stationnement estimés pour le projet En zone UAh, les projets ne générant pas de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire ne sont pas soumis aux exigences de création de places de stationnement. En cas d'opération de lotissements comprenant quatre lots/logements et plus, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 lots/logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée. En cas de création de logements, il faut satisfaire à la norme imposée.
2. Hébergement hôtelier		1 place / chambre	
3. Bureaux		1 place / 25m ² de surface de plancher	
4. Commerces	<150m ² de surface de vente	Pas de norme sauf en cas de nouvelle construction où 1 place est imposée	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.

	>150m ² de surface de vente	1 place / 20m ² de surface de vente	
5. Artisanat, entrepôts		1 place / 150m ² de surface de plancher	
6. Restaurants, cafés		Pas de norme sauf en cas de nouvelle construction où 1 place / 10m ² de salle est imposée	
7. Etablissement d'enseignement		1 place / 40m ² de surface de plancher	
8. Salles de réunions, de sport, de spectacle		1 place / 2 personnes	
9. Cliniques, foyers		1 place / 2 lits	
10. Professions libérales		Pas de norme sauf en cas de nouvelle construction où 1 place / 25m ² de surface de plancher est imposée	

12.3- Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UA, ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- 13.1-** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2-** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3-** Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.
- 13.4-** Dans les opérations groupées, les circulations douces doivent être intégrées au projet (trottoir, pistes cyclables, cheminements piétons, etc....).

ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **UB** englobe divers quartiers d'extension contemporaine de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant. Les installations à caractère de service et d'activité urbaines y sont autorisées.

UB, ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1- Les constructions destinées à l'industrie ;
- 1.2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- 1.3- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- 1.4- Les constructions à usage d'activités et artisanales, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- 1.5- Le stationnement et le garage collectif de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- 1.6- Les terrains de camping et les stationnements de caravanes ;
- 1.7- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- 1.8- Les parcs d'attraction ;
- 1.9- Les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers ;
- 1.10- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- 1.11- Les carrières ;
- 1.12- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

UB, ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants ;
- 2.2- La création, le maintien et l'extension des constructions à usage artisanal ou commercial sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par les nuisances qu'elles peuvent engendrer, à la tranquillité du voisinage (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) ;
- 2.3- Le maintien et l'extension d'établissements industriels existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par les nuisances qu'elles peuvent engendrer, à la tranquillité du voisinage (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) ;

- 2.4- les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine (se référer à la charte architecturale élaborée par le CAUE et annexée au PLU) ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public ;
- 2.5- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et strictement liées à une autre activité principale autorisée dans la zone ;
- 2.6- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.7- A partir de 5 logements créés, 20% des logements (arrondi au nombre entier le plus proche) devront être à usage locatif social financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir. Le choix de la taille des logements sociaux devra se faire en concertation avec les bailleurs sociaux en fonction de la demande.
- 2.8- Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique.

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

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.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès privé direct est interdit sur les RD 17 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), RD 101 et RD 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais). 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 (dimensions, formes) doivent présenter des caractéristiques techniques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Largeur d'emprise minimum :

- 4m jusqu'à deux logements desservis
- 6m au-delà

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour (aire de retournement de 16m*16m).

UB, ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités pratiquées et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2- Eaux Pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau en vigueur, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

Pour toute construction nouvelle, un système de stockage (enterré ou masqué) des eaux pluviales doit être aménagé afin que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel et de réutiliser l'eau collectée (arrosage du jardin, nettoyage des parties communes d'un immeuble, etc.).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings 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 « trop pleins » des systèmes de rétention et les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées sur la propriété doivent être alors dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin d'orage, rétention d'eau, canalisations, etc.). Les ouvrages de rétention d'eau, notamment les bassins d'orage, doivent être clôturés et doublés d'une haie vive.

4.3- Autres réseaux

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

La mise en œuvre du réseau téléphonique pourra déroger à la disposition précédente lorsque des raisons financières ou techniques le justifieront.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les piliers des portails et des clôtures.

La distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, devra, en vertu des articles L 332-15 et R 315-29 du Code de l'Urbanisme être réalisée par le bénéficiaire de l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir.

UB, ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1- Règle générale :

6.1.1- Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation (hors départementales) :

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

6.1.2- Implantation par rapport aux voies ferrées :

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 30m à partir de la limite du domaine ferroviaire. Cette distance peut être réduite à 5m pour les constructions à usage de bureaux, dépôts ou atelier.

6.1.3- Implantation par rapport aux routes départementales :

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.

Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 17 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), 101, 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais) et de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres sections de routes départementales.

6.2- Des implantations différentes de celles précisées au 6.1.1. 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 (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Un projet d'extension est possible à l'alignement de cette voie en continuité du bâti existant ;
- 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.

6.3- Des implantations différentes de celles précisées au 6.1.3. sont possibles dans les cas suivants :

- 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 mètres par rapport à l'axe des voies classées en Route de Desserte Locale (R.D.L.) et de 20 mètres 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.

UB, ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.1- Implantations par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20m à partir de la limite de recul définie à l'article UB6.

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, hors fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge latérale au moins égale à 3m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et aux parties des constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout, qui peuvent s'implanter à 1m et plus de la limite séparative de propriété.

7.2- Implantation par rapport aux limites situées au-delà d'une bande de 20m définie au 7.1

Tout point de la construction situé au-delà de la bande des 20m 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 des constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout, qui peuvent s'implanter en limite ou à 1m et plus de la limite séparative de propriété.

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

Il n'est pas fixé de règle.

UB, ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UB, ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2- La hauteur des constructions ne peut excéder 6m à l'égout des toitures et 9m au faitage, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau, soit R+1+comble. Pour les

toitures terrasses, la hauteur à l'égout se calcule au niveau de l'acrotère. En cas d'attique, la hauteur s'apprécie au niveau de l'étanchéité. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions dont la hauteur est supérieure à la date d'approbation du PLU. Ces constructions pourront faire l'objet de travaux à la condition que ceux-ci ne conduisent à l'accroissement de la hauteur.

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

UB, ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Principes généraux

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. 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.

11.3. Constructions nouvelles

11.3.1. 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.

11.3.2. 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.

11.3.3. 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... pourra également être autorisée sous réserve de la présentation d'un échantillon et en accord avec le service urbanisme. La tôle ondulée est interdite.

Les toits courbes sont autorisés.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées. Les matériaux représentant une simple protection d'étanchéité devront être masqués par le biais d'acrotère, par exemple, afin de minimiser leur visibilité depuis l'espace public.

11.4. Clôtures (constructions existantes et nouvelles)

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.

Les clôtures des habitations placées le long de la RD17 et 93, hors agglomération, peuvent être constituées par une clôture pleine d'une hauteur maximum de 1,80m, doublée d'une haie vive à l'extérieur d'une même hauteur.

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

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

- un mur bahut de 1m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille ou d'une clôture constituée de bois ou de plastique, le tout n'excédant pas 1,60m de hauteur ;
- un mur de 1,40m maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage ;
- un grillage de 1,60m maximum de hauteur.

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80m 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.

11.6. Dispositions diverses

11.5.1 Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent y être intégrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

11.5.2. 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.

UB, ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules (12,5m² sans les accès, avec un minimum de 16,5m² pour le stationnement des PMR).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50m de longueur.

Il est fortement conseillé que les places de stationnement situées en surface soient implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, ou réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1- Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'immeuble d'habitat collectif, de bureaux, de commerces de plus de 200m² de surface de plancher et établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

12.2- Stationnement des véhicules automobiles :

Dans les cas non prévus aux alinéas dans le tableau page suivante, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

	Surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat		- 2 places / logement	En cas d'opération de lotissements comprenant quatre lots/logements et plus, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 lots/logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée. Dans le cas d'amélioration ou d'extension de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle. En cas de création de logements, il faut satisfaire à la norme imposée.
2. Hébergement hôtelier		1 place / chambre	
3. Bureaux		1 place / 25m ² de Surface de plancher	
4. Commerces	<150m ² de surface de vente	Pas de norme sauf en cas de nouvelle construction où 1 place est imposée	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.
	>150m ² de surface de vente	1 place / 20m ² de Surface de vente	
5. Artisanat, entrepôts		1 place / 150m ² de Surface de plancher	
6. Restaurants, cafés		Pas de norme sauf en cas de nouvelle construction où 1 place / 10m ² de salle est imposée	
7. Etablissement d'enseignement		1 place / 40m ² de Surface de plancher	
8. Salles de réunions, de sport, de spectacle		1 place / 2 personnes	

9. Cliniques, foyers		1 place / 2 lits	
10. Professions libérales		Pas de norme sauf en cas de nouvelle construction où 1 place / 25m ² de Surface de plancher est imposée	

12.3- Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UB, ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

13.4- Des rideaux de végétation doivent être plantés le long de la voie SNCF.

13.5- Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 10 logements :

20% de la surface totale de l'opération, voirie comprise, doit être traitée en espace commun à tous les lots. 10% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbre de haute tige.

Les espaces communs doivent être traités en plantation d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement.

13.6- Dans les opérations groupées, les circulations douces doivent être intégrées au projet (trottoirs, pistes cyclables, cheminements, etc....).

13.7- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies, alignements d'arbres remarquables et arbres isolés remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. 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). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le

maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

—

ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **UD** est à caractère résidentiel. Un habitat limité et de densité réduite y est autorisé.

UD, ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1- Les constructions destinées à l'industrie ;
- 1.2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- 1.3- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- 1.4- Les constructions destinées à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat ;
- 1.5- Les opérations à usage d'activités ;
- 1.6- Les entrepôts ;
- 1.7- Le stationnement et le garage collectif de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- 1.8- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers ;
- 1.9- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- 1.10- Les parcs d'attractions ;
- 1.11- Les abris à caractère provisoire sauf ceux nécessaires aux chantiers ;
- 1.12- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- 1.13- Les carrières ;
- 1.14- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

UD, ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants ;
- 2.2- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine (se référer à la charte architecturale élaborée par le CAUE et annexée au PLU) ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public ;
- 2.3- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

- 2.4-** Les constructions destinées à recevoir des professions libérales ;
- 2.5-** A partir de 5 logements créés, 20% des logements (arrondi au nombre entier le plus proche) devront être à usage locatif social financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir. Le choix de la taille des logements sociaux devra se faire en concertation avec les bailleurs sociaux en fonction de la demande ;
- 2.6-** Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique.

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

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.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès privé direct est interdit sur les RD 17 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), RD 101 et RD 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais). 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 (dimensions, formes) doivent présenter des caractéristiques techniques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Largeur d'emprise minimum :

- 4m jusqu'à deux logements desservis
- 6m au-delà

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

UD, ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées domestiques

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

Dans le cas d'opérations de plus de 5 logements, une étude doit être réalisée sur la faisabilité de raccordement à l'assainissement collectif en le favorisant.

4.2.2- Eaux Pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau en vigueur, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Pour toute construction nouvelle, un système de stockage (enterré ou masqué) des eaux pluviales doit être aménagé afin de réutiliser l'eau collectée (arrosage du jardin, nettoyage des parties communes d'un immeuble, etc.).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings 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 « trop pleins » des systèmes de rétention et les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées sur la propriété doivent être alors dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités pratiquées et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin d'orage, rétention d'eau, canalisations, etc.). Les ouvrages de rétention d'eau, notamment les bassins d'orage, doivent être clôturés.

4.3- Autres réseaux

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

La mise en œuvre du réseau téléphonique pourra déroger à la disposition précédente lorsque des raisons financières ou techniques le justifieront.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les piliers des portails et des clôtures.

La distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, devra, en vertu des articles L 332-15 et R 315-29 du Code de l'Urbanisme être réalisée par le bénéficiaire de l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir.

UD, ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

UD, ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Règle générale :

6.1.1- Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation (hors départementales) :

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

6.1.2- Implantation par rapport aux routes départementales :

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.

Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 17 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), 101, 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais) et de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres sections de routes départementales.

6.2- Des implantations différentes de celles précisées au 6.1.1. 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 (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

6.3- Des implantations différentes de celles précisées au 6.1.2. sont possibles dans les cas suivants :

- 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 mètres par rapport à l'axe des voies classées en Route de Desserte Locale (R.D.L.) et de 20 mètres 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.

UD, ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.1- Implantations par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20m à partir de la limite de recul définie à l'article UD6.

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, hors fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge latérale au moins égale à 3m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et aux parties des constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout qui peuvent s'implanter à 1m et plus de la limite séparative de propriété.

7.2- Implantation par rapport aux limites situées au-delà d'une bande de 20m définie à l'article UD 7.1

Tout point de la construction situé au-delà de la bande des 20m doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et aux parties des constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout qui peuvent s'implanter en limite ou à 1m et plus de la limite séparative de propriété.

UD, ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UD, ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UD, ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2- La hauteur des constructions ne peut excéder 6m à l'égout des toitures et 9m au faitage, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau, soit R+1+comble. Pour les toitures terrasses, la hauteur à l'égout se calcule au niveau de l'étanchéité.

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

UD, ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Principes généraux

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. 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.

11.3. Constructions nouvelles

11.3.1. 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.

11.3.2. 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.

11.3.3. 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... pourra également être autorisée sous réserve de la présentation d'un échantillon et en accord avec le service urbanisme. La tôle ondulée est interdite.

Les toits courbes sont autorisés.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées. Les matériaux représentant une simple protection d'étanchéité devront être masqués par le biais d'acrotère, par exemple, afin de minimiser leur visibilité depuis l'espace public.

11.4. 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.

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

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

- un mur bahut de 1m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille ou d'une clôture constituée de bois ou de plastique, le tout n'excédant pas 1,60m de hauteur ;
- un mur de 1,40m maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage ;
- un grillage de 1,60m maximum de hauteur.

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80m 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.

11.5. Dispositions diverses

11.5.1. Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent y être intégrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

11.5.2. 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.

UD, ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules (12,5m² sans les accès, avec un minimum de 16,5m² pour le stationnement des PMR).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50m de longueur.

Il est fortement conseillé que les places de stationnement situées en surface soient implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, ou réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1- Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'immeuble d'habitat collectif, de bureaux, de commerces de plus de 200m² de surface de plancher et établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

12.2- Stationnement des véhicules automobiles :

Dans les cas non prévus aux alinéas dans le tableau page suivante, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

	Surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat		- 2 places / logement	En cas d'opération de lotissements comprenant quatre lots/logements et plus, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 lots/logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée. Dans le cas d'amélioration ou d'extension de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle. En cas de création de logements, il faut satisfaire à la norme imposée.
2. Hébergement hôtelier		1 place / chambre	
3. Bureaux		1 place / 25m ² de Surface de plancher	
4. Commerces	<150m ²	Pas de norme	Les établissements commerciaux et les garages

	de surface de vente	sauf en cas de nouvelle construction où 1 place est imposée	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.
	>150m ² de surface de vente	1 place / 20m ² de Surface de vente	
5. Artisanat, entrepôts		1 place / 150m ² de Surface de plancher	
6. Restaurants, cafés		Pas de norme sauf en cas de nouvelle construction où 1 place / 10m ² de salle est imposée	
7. Etablissement d'enseignement		1 place / 40m ² de Surface de plancher	
8. Salles de réunions, de sport, de spectacle		1 place / 2 personnes	
9. Cliniques, foyers		1 place / 2 lits	
10. Professions libérales		Pas de norme sauf en cas de nouvelle construction où 1 place / 25m ² de Surface de plancher est imposée	

12.3- Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UD, ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1-** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2-** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3-** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.
- 13.4-** Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

- 13.5-** Dans les opérations groupées, les circulations douces doivent être intégrées au projet (trottoirs, pistes cyclables, cheminements, etc....).
- 13.6-** Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies, alignements d'arbres remarquables et arbres isolés remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. 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). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

—

ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **UE** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques dédiées aux activités artisanales, tertiaires, industrielles et commerciales.

Il existe deux secteurs :

- **UEc** : correspond aux entrées de ville avec une vocation artisanat / commerces / services ;
- **UEi** : correspond aux autres zones à orientation artisanat / commerces / services / industrie.

UE, ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans toute la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;
- 1.2- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- 1.3- les terrains de camping et de caravaning ;
- 1.4- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- 1.5- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- 1.6- les abris à caractère provisoire sauf ceux nécessaires aux chantiers ;
- 1.7- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.8- les installations de caravanes dès lors qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur des terrains bâtis ou non bâtis ;

Sont interdites, en secteur UEc, seulement :

- 1.9- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- 1.10- les garages collectifs de caravanes en zones.
- 1.11- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- 1.12- les constructions à destination d'activités industrielles ;

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

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

En secteur UEi seulement :

- 2.1- l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone. C'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants ;
- 2.2- 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 la bande de

300 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la R.N. 165, future A82, reportée sur le plan de zonage, 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.

Dans toute la zone UE :

- 2.3-** les locaux de gardiennage à condition :
- qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
 - que la surface du bâtiment professionnel qu'il accompagne soit au minimum de 150m²,
 - qu'ils soient intégrés au bâtiment professionnel, dans la limite d'un logement par bâtiment professionnel,
 - que la surface de plancher du logement de fonction n'excède pas 80m².
- 2.4-** les travaux d'aménagement, d'amélioration ou de transformation des constructions existantes avant l'approbation du PLU qui ne répondent pas à la vocation de la zone et ce dans la limite de leurs volumes et structures existantes sont autorisés ;
- 2.9-** Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique.

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

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 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), RD 101 et RD 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais). 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.

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

- emprise minimale totale : 10m.

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.

UE, ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées domestiques

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

Pour les opérations d'ensemble non desservies par le réseau public d'assainissement, un assainissement semi collectif doit être réalisé.

4.2.2- Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau en vigueur, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

Pour toute construction nouvelle, un système de stockage des eaux pluviales doit être aménagé afin que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel et de réutiliser l'eau collectée.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings 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 « trop pleins » des systèmes de rétention et les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées sur la propriété doivent être alors dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin d'orage, rétention d'eau, canalisations, etc.). Les ouvrages de rétention d'eau, notamment les bassins d'orage, doivent être clôturés et doublés d'une haie vive.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN165, future A82, ne devront être rejetées dans le réseau pluvial de la RN 165 (future A82), lequel n'est pas dimensionné pour recevoir les flux supplémentaires en provenance de surfaces nouvellement imperméabilisées.

4.3- Autres réseaux

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

La mise en œuvre du réseau téléphonique pourra déroger à la disposition précédente lorsque des raisons financières ou techniques le justifieront.

La distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, devra, en vertu des articles L 332-15 et R 315-29 du Code de l'Urbanisme être réalisée par le bénéficiaire de l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir.

UE, ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1- Règle générale :

6.1.1- Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation (hors départementales et nationales) :

Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

En zone UEc, 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.

6.1.2- Implantation par rapport aux voies ferrées :

En bordure des voies ferrées, toute construction (hors habitation) doit être édifiée au-delà d'une distance de 5m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

6.1.3- 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.

6.1.4- Implantation par rapport aux routes départementales :

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.

En agglomération, le nu des façades des constructions doit être édifié soit à 4 m, soit à 7 m minimum par rapport à l'alignement des voies départementales.

Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 17 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), 101, 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais) et de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres sections de routes départementales.

6.2- Des implantations différentes de celles précisées au 6.1.1. 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.

6.3- Des implantations différentes de celles précisées au 6.1.4. sont possibles dans les cas suivants :

- 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 mètres par rapport à l'axe des voies classées en Route de Desserte Locale (R.D.L.) et de 20 mètres 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.

UE, ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 4m. Il est possible de s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

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

Il n'est pas fixé de règle.

UE, ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

UE, ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2- Pour les bureaux et les habitations, la hauteur des constructions ne peut excéder 11m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, soit 3 niveaux. Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 20m.

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

UE, ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Aspect général (toutes constructions)

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.

Les projets, dont les matériaux ne présentent pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, seront refusés.

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

11.2- Bâtiments annexes et extensions

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

11.3- Clôtures (toutes constructions)

Les clôtures ne devront pas dépasser 2m.

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

UE, ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules (12,5m² sans les accès, avec un minimum de 16,5m² pour le stationnement des PMR).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50m de longueur.

Il est fortement conseillé que les places de stationnement situées en surface soient implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, ou réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1- Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'immeuble d'habitat collectif, de bureaux, de commerces de plus de 200m² de surface de plancher et établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

12.2- Stationnement des véhicules automobiles :

Dans les cas non prévus aux alinéas dans le tableau page suivante, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

	surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat		- 2 places / logement	Dans le cas d'amélioration ou d'extension de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle. En cas de création de logements, il faut satisfaire à la norme imposée.
2. Hébergement hôtelier		1 place / chambre	
3. Bureaux		1 place / 25m ² de surface de plancher	
4. Commerces	<150m ² de surface de vente	Pas de norme imposée	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.
	>150m ² de surface de vente	1 place / 20m ² de surface de vente	
5. Artisanat, entrepôts		1 place / 150m ² de surface de plancher	
6. Restaurants, cafés		1 place / 10m ² de salle	
7. Etablissement d'enseignement		1 place / 40m ² de surface de plancher	
8. Salles de réunions, de sport, de spectacle		1 place / 2 personnes	
9. Cliniques, foyers		1 place / 2 lits	

UE, ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- 13.3-** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.
- 13.4-** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement être paysagés.
- 13.5-** Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.
- 13.6-** Dans les opérations groupées, les circulations douces doivent être intégrées au projet (trottoir, pistes cyclables, cheminements piétons, etc....).
- 13.7-** Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies, alignements d'arbres remarquables et arbres isolés remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. 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). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

—

ZONE UP

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **UP** correspond à un secteur d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux sports, aux loisirs, au tourisme, aux équipements scolaires et culturels, aux aires de jeux ouvertes au public et aux aires de stationnement.

UP, ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UP 2 ;
- 1.2- les constructions à usage de bureaux et de services autres que celles mentionnées en UP2 ;
- 1.3- les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- 1.4- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 1.5- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.6- 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, sauf dans les cas de l'extension de la station d'épuration et de la déviation de la RD17.

UP, ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à la protection, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone ;
- 2.2- les constructions à usage d'équipements collectifs, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- 2.3- Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique.

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

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.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès privé direct est interdit sur les RD 17 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), RD 101 et RD 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais). 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 faire aisément demi-tour.

UP, ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées domestiques

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.2.2- Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour toute construction nouvelle, un système de stockage (enterré ou masqué) des eaux pluviales doit être aménagé afin de réutiliser l'eau collectée.

4.3- Autres réseaux

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type et dans la mesure du possible, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

UP, ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

UP, ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En **UP**, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul suffisant par rapport à l'axe des différentes voies.

UP, ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure à 3,20m qui peuvent s'implanter en limite, à 1m et plus.

UP, ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UP, ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UP, ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2- La hauteur des constructions ne peut excéder 15m à l'égout des toitures pour les équipements et 6m pour les habitations.

UP, ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Aspect général (toutes constructions)

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.

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

11.2- Habitations

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

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre... pourra être admise dans la mesure où les pentes ne supportent pas l'ardoise. Les revêtements bitumeux ayant l'aspect de l'ardoise peuvent être autorisés. Les toitures en tôle, fibrociment, bac acier, ou tout autre matériau de fortune sont interdites.

11.3- Bâtiments annexes et extensions

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

11.4- Clôtures (toutes constructions)

Les clôtures ne devront pas dépasser 2m. Les murs de type palplanche en béton préfabriqué sont interdits.

UP, ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules (12,5m² sans les accès, avec un minimum de 16,5m² pour le stationnement des PMR).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50m de longueur.

Il est fortement conseillé que les places de stationnement situées en surface soient implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, ou réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1- Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

12.2- Stationnement des véhicules automobiles :

Dans les cas non prévus aux alinéas dans le tableau page suivante, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

	surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat		- 2 places / logement	Dans le cas d'amélioration ou d'extension de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle. En cas de création de logements, il faut satisfaire à la norme imposée.
2. Hébergement hôtelier		1 place / chambre	
3. Restaurants, cafés		1 place / 10m ² de salle	
4. Etablissement d'enseignement, CLSH		1 place / 40m ² de surface de plancher	
5. Salles de réunions, de sport, de spectacle, CLSH		1 place / 2 personnes	
6. Cliniques, foyers		1 place / 2 lits	

UP, ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1-** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2-** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3-** Les circulations douces doivent être intégrées au projet (trottoir, pistes cyclables, cheminements piétons, etc....).
- 13.4-** Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies, alignements d'arbres remarquables et arbres isolés remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. 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). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux secteurs du territoire insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

L'aménagement futur de ces secteurs devra respecter les orientations particulières d'aménagement qui y ont été définies, lorsqu'elles existent.

La zone 1AU est composée de 8 secteurs différents :

- des zones **1AUb** à vocation mixte destinées à recevoir des constructions résidentielles de type pavillonnaire de densité moyenne ;
- des zones **1AUd** à vocation d'habitat destinées à recevoir des constructions résidentielles de type pavillonnaire de densité faible ;
- une zone **1AUz** à vocation mixte destinée à recevoir des services et de l'habitat résidentiel pavillonnaire et collectif et qui correspond au périmètre de la ZAC de la Chênaie ;
- une zone **1AUg** à vocation à vocation mixte destinée à recevoir de l'habitat collectif et des services de densité forte et qui correspond au secteur du « Pôle Gare » ;
- des zones **1AUec** à vocation économique pouvant accueillir des constructions artisanales, commerciales et de services ;
- une zone **1AUei** à vocation économique pouvant accueillir des constructions artisanales, commerciales, de services et industrielles ;
- une zone **1AUey** à vocation économique et qui correspond à la ZAC du Bois de la Noue ;
- une zone **1AUv** destinée à l'accueil des gens du voyage.

La lettre suivant le sigle 1AU aux documents graphiques renvoie à la zone U de référence (ex : la zone 1AUb renvoie à la zone UB et la zone 1AUec renvoie au secteur UEc). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone AU, sauf prescriptions particulières de la zone AU.

NB : la zone 1AUz renvoie au règlement de la zone UB et la zone 1AUey à celui de la zone UE et la zone 1AUg à celui de la zone UA.

1AU, ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont applicables les dispositions de l'article 1 de la zone U correspondante.

1AU, ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public, de téléphone... sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone ;
- le projet porte sur une superficie minimale de terrain de 1ha ou sur le solde de la zone, lorsque la superficie de 1ha ne peut être atteinte ;
- la défense incendie du projet est assurée.

2.1.1. Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles 1 et 2 de la zone U correspondante.

2.2. Dans le cas où les conditions du 2.1. ne sont pas remplies, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- La réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans les limites suivantes :

- 200m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation
- 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

2.3. Dans les zones 1AUb et 1AUd :

A partir de 5 logements créés, 20% des logements (arrondi au nombre entier le plus proche) devront être à usage locatif social financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir. Le choix de la taille des logements sociaux devra se faire en concertation avec les bailleurs sociaux en fonction de la demande.

1AU, ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Dans le cas de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement ;
- de traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

En 1AUz et 1AUey, 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 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), RD 101 et RD 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais). 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 (dimensions, formes) doivent présenter des caractéristiques techniques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

1AU, ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

1AU, ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

1AU, ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

En 1AUz, des implantations différentes sont possibles conformément au dossier de réalisation et au cahier des charges de la ZAC. En vertu de l'étude Loi Barnier validée lors du dossier de création, le recul minimal par rapport à la RD17 est réduit à 17m.

En 1AUey, des implantations différentes sont possibles conformément aux plans de principe d'aménagement et au cahier des charges de la ZAC.

En 1AUg, le nu des façades des constructions peut également être implanté avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

En 1AUec, les constructions implantées à l'intérieur de l'agglomération de St Etienne de Montluc pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Hors agglomération, les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

1AU, ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

En 1AUey, les constructions s'implanteront conformément aux plans de principe d'aménagement et au cahier des charges de la ZAC.

En 1AUz, les constructions s'implanteront conformément au dossier de réalisation et au cahier des charges de la ZAC.

En 1AUg, à moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3m.

En 1AUec, les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées de telle sorte que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 4m.

1AU, ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

1AU, ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

En 1AUec, l'emprise au sol ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

1AU, ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

En 1AUey, il n'est pas fait référence à des hauteurs maximales.

En 1AUz, la hauteur des logements collectifs peut aller jusqu'à 9m à l'égout et 15m au faîtage, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau, soit R+2+comble.

1AU, ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

1AU, ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

En 1AUz, les places communes peuvent être assurées sur la voie publique.

1AU, ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

En 1AUz, il n'est pas fait référence à des pourcentages minimum d'espaces verts communs. Ceux-ci devront être conformes aux dossiers de création, de réalisation et au cahier des charges de la ZAC.

—

ZONE 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **2AU** correspond aux secteurs du territoire insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une procédure de modification ou de révision du PLU.

Les zones 2AU sont à vocation non différenciée à destination mixte habitat, activités compatibles et équipements.

Seules les zones 2AUg, à vocation mixte destinée à recevoir de l'habitat collectif et des services de densité forte et qui correspond au secteur du « Pôle Gare », et 2AUe, à vocation économique, sont d'ores et déjà identifiées.

2AU, ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AU.

2AU, ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif,
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction,
- La réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les installations à caractère précaires et démontables (cabane de chantier, ...) à condition qu'elles soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2.2- Dans la zone 2AUg :

A partir de 5 logements créés, 20% des logements (arrondi au nombre entier le plus proche) devront être à usage locatif social financés par des prêts aidés par l'État ci-

après : PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir. Le choix de la taille des logements sociaux devra se faire en concertation avec les bailleurs sociaux en fonction de la demande.

2AU, ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

2AU, ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

2AU, ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

2AU, ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés à l'alignement ou présenter un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2AU, ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés en ordre continu ou en retrait des limites séparatives sur un ou deux côtés.

2AU, ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

2AU, ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

2AU, ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

2AU, ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

2AU, ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

2AU, ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A regroupe les espaces naturels à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Sa conservation comme espace naturel rural et agricole est souhaitée.

Un secteur Ab correspond à des espaces dont l'activité agricole n'est pas garantie à long terme.

A, ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Dans toute la zone, 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, sauf dans le cas de la déviation de la RD17.

En secteur Ab, l'extension, la transformation, le changement de destination et la construction de bâtiments agricoles sont interdits de même que les logements de fonction.

A, ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions et sous réserve des dispositions des articles R.111-2 et R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1-** les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone, ou d'intérêt public ;
- 2.2-** les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural. Sont considérés comme tels :
 - Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. S'il n'en existe pas, un seul logement de fonction est autorisé par exploitation. Exceptionnellement, en cas de groupement, un deuxième logement de fonction peut être autorisé mais il devra être implanté en continuité du logement autorisé.

Un logement de fonction, s'il est vraiment nécessaire, ne peut s'implanter n'importe où sur l'exploitation ; il doit être à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants, soit en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau.

Lorsqu'il doit s'implanter en limite d'un groupement bâti, il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.

Lorsqu'il est implanté sur le siège de l'exploitation, il doit être situé à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment d'exploitation afin de limiter la dispersion et donc l'emprise des parties bâties sur l'espace productif et pour favoriser le maintien du logement dans le bâti agricole.

- les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles ;
- les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- les constructions, travaux et ouvrages d'intérêt collectif à destination d'enseignement agricole ou de recherche scientifique agricole (ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement) situés sur le site d'exploitation ;
- les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) complémentaires d'une exploitation agricole et situées dans une construction existante faisant éventuellement l'objet d'une extension mesurée inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU, ou d'une réhabilitation.
- 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 la bande de 300 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la R.N. 165, future A82, reportée sur le plan de zonage, 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.

Dans le cadre de l'application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, sont permis :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs et lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (murs en pierre) en justifie le maintien et sous réserve :
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles environnantes et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel et agricole ;
 - de ne pas appliquer à ce bâtiment une affectation autre que celles définies en 2.2 ;
 - de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'en conserver l'aspect extérieur ;
 - qu'il ait accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ;
 - de ne pas altérer la qualité écologique et paysagère du site.
- les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique.

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

3.1- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Cette voie publique ou privée doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptée à l'importance et à la destination de l'opération future.

Hors agglomération, tout nouvel accès privé direct est interdit sur la RN 165 (future A82) et les RD 17 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), RD 101 et RD 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais). 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.

3.2- VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

A, ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2- ASSAINISSEMENT

4.2.1- Eaux usées domestiques

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés. Cette disposition est applicable aux restaurations d'un bâtiment mentionnées en 2.2.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé par les services compétents, pourra être soumis à des conditions particulières (notamment à un prétraitement) et devra respecter les normes en vigueur.

4.2.2- Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN165, future A82, ne devront être rejetées dans le réseau pluvial de la RN 165, lequel n'est pas dimensionné pour recevoir les flux supplémentaires en provenance de surfaces nouvellement imperméabilisées.

4.3- AUTRES RESEAUX

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

A, ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

A, ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Règle générale :

6.1.1- Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation (hors départementales et nationales) :

Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

6.1.2- Implantation par rapport aux voies ferrées :

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 30m minimum mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. Cette distance peut être réduite à 5m pour les constructions à usage d'ateliers ou d'entrepôts.

6.1.3- Implantation par rapport à la RN 165 (future A82) :

Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul par rapport à l'axe de la RN 165 d'au moins :

- 100m pour les constructions à usage d'habitation
- 50m pour les autres constructions

Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 20m par rapport aux bretelles d'accès.

6.1.4- Implantation par rapport aux routes départementales :

Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 17 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), 101, 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais) et de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres sections de routes départementales.

6.1.5. Implantation par rapport à la station d'épuration et au projet de déviation

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100m des limites de la station d'épuration actuelle et de son projet d'extension et de l'emprise de l'emplacement réservé du projet de déviation. Seuls les constructions, installations, aménagement et travaux liés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie, et au projet de déviation sont autorisés à moins de 100 mètres de la station d'épuration actuelle et de son projet d'extension et de l'emprise de l'emplacement réservé du projet de déviation.

6.2- Des implantations différentes de celles précisées au 6.1.1. 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.

6.3- Des implantations différentes de celles précisées au 6.1.4. sont possibles dans les cas suivants :

- 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 mètres par rapport à l'axe des voies classées en Route de Desserte Locale (R.D.L.) et de 20 mètres 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.

A, ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions devront être implantées avec un retrait des limites séparatives latérales au moins égal à leur hauteur avec un minimum de 6m.

7.2- Cette règle ne s'applique pas aux parties de constructions attenantes à la construction principale dès lors que celles-ci ont une hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout. Ces parties de constructions attenantes à la construction principale peuvent dès lors être implantées en limite séparative, à 1m ou plus. Il en est de même pour les constructions annexes (garages et abris de jardin), de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout, et de hauteur inférieure ou égale à 5,50m au faîtage.

A, ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

A, ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A, ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1-** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.
- 10.2-** La hauteur des autres constructions ne peut excéder 12m au faîtage.
- 10.3-** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

A, ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Dispositions générales

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.

11.2- Constructions, extensions, aménagements

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 ayant l'aspect de l'ardoise peuvent être autorisés 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.

11.3- Bâtiments 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 20m² devront, dans la mesure du possible, être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

11.4- Bâtiments 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.

11.5- Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article 6 peuvent être constituées par :

- un mur bahut de 1m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille ou d'une clôture constituée de bois ou de plastique, n'excédant pas 1,60m de hauteur ;
- un mur de 1,40m maximum de hauteur, non surmonté de grille ;
- un grillage de 1,60m maximum de hauteur ;
- en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est permise.

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80m 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 à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

A, ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

A, ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1-** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L. 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2-** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3-** Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances.
- 13.4-** Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies, alignements d'arbres remarquables et arbres isolés remarquables à protéger, à

mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. 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). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

ZONE AH

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **Ah** correspond aux entités bâties isolées présentant un caractère villageois ou aux hameaux situés au sein des zones agricoles. Il s'agit d'une zone qui comprend de l'habitat, des services et des activités artisanales et agricoles. Ce zonage permet l'adaptation, l'extension et la réhabilitation du bâti existant, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Un secteur **Ahp** a été délimité dans un souci de préservation du patrimoine bâti. Les bâtiments au sein de ces secteurs ont été repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

AH, ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AH 2 ;
- La restauration de bâtiments en ruine visée au second alinéa de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme ;
- 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.

AH, ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Ah et secteur Ahp

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

1. l'aménagement, la réfection des habitations existantes ;
2. L'extension des habitations à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 60m² de surface de plancher et d'emprise au sol à compter de l'approbation du PLU ;
3. Les annexes aux constructions existantes, dans un maximum de 50m² de surface de plancher et d'emprise au sol, à compter de l'approbation du PLU.
Les annexes correspondent à tout édifice d'une emprise au sol maximale de 50 m², détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses). Seules les constructions non closes (préaux, pergolas...) peuvent s'implanter à l'adossement des habitations. ;
4. L'extension des bâtiments à usage d'artisanat à condition qu'ils n'entraînent pas pour l'habitat environnant de gêne ou de nuisances, qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages, et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100m² ;
5. Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient

situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci et qu'elle respecte les articles Ah 2.1 et 2.2 ;

6. Les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif,
7. Les aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
8. A partir de 5 logements créés, 20% des logements (arrondi au nombre entier le plus proche) devront être à usage locatif social financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir. Le choix de la taille des logements sociaux devra se faire en concertation avec les bailleurs sociaux en fonction de la demande.
9. Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique ;
10. Les clôtures ;
11. Les piscines. Les piscines couvertes générant de la surface de plancher sont assimilées à des annexes et régies par les dispositions des articles Ah 2.3.

En secteur Ahp seulement :

12. Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine (se référer à la charte architecturale élaborée par le CAUE et annexée au PLU) ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public ;
13. l'adaptation, la réfection, et le changement de destination des constructions existantes d'aspect extérieur correct (excepté les ruines) issues de l'activité agricole dans la mesure de leur compatibilité avec l'habitat existant.

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

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4m. Il doit, par ailleurs, présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptée à l'importance et à la destination de l'opération future.

Les nouveaux accès d'un terrain à la voirie sont interdits sur la RN165 (future A82)

Hors agglomération, tout nouvel accès privé direct est interdit sur les RD 17 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), RD 101 et RD 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais). 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.

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

Largeur d'emprise minimum :

- 4m jusqu'à deux logements desservis,
- 6m au-delà.

AH, ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées domestiques

Si les réseaux d'assainissement existent, les constructions doivent y être raccordées.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, les constructions doivent être raccordées à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés. Cela concerne également l'extension des constructions.

4.2.2- Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings 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.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tout moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Il est demandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités pratiquées et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN165, future A82, ne devront être rejetées dans le réseau pluvial de la RN 165 (future A82), lequel n'est pas dimensionné pour recevoir les flux supplémentaires en provenance de surfaces nouvellement imperméabilisées.

4.3- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau éclairage reste privé sur les voiries privées.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

AH, ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

AH, ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Règle générale :

6.1.1- Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation (hors départementales et nationales) :

Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

6.1.2- Implantation par rapport à la RN 165 (future A82) :

Le nu des façades des constructions doit être édifié avec un recul d'au moins 100m par rapport à l'axe de la RN 165.

6.1.3- Implantation par rapport aux routes départementales :

Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 17 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), 101, 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais) et de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres sections de routes départementales.

6.1.4- Implantation par rapport à la station d'épuration et au projet de déviation

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100m des limites de la station d'épuration actuelle et de son projet d'extension et de l'emprise de l'emplacement réservé du projet de déviation. Seuls les constructions, installations, aménagement et travaux liés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie, et au projet de déviation sont autorisés à moins de 100 mètres de la station d'épuration actuelle et de son projet d'extension et de l'emprise de l'emplacement réservé du projet de déviation.

6.2- Des implantations différentes de celles précisées au 6.1.1. 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.

6.3- Des implantations différentes de celles précisées au 6.1.3. sont possibles dans les cas suivants :

- 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 mètres par rapport à l'axe des voies classées en Route de Desserte Locale (R.D.L.) et de 20 mètres 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.

AH, ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1- Les constructions devront être implantées avec un retrait des limites séparatives latérales au moins égal à leur hauteur avec un minimum de 5m.
- 7.2- Cette règle ne s'applique pas aux parties de constructions attenantes à la construction principales dès lors que celles-ci ont une hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout. Elles s'implanteront alors en limite séparative, ou à 1m et plus de celle-ci. Il en est de même pour les constructions annexes (garages et abris de jardin), de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout.

AH, ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

AH, ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AH, ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- 10.2- En cas de réalisation d'une extension adossée à un bâtiment préexistant, la hauteur de cette extension est limitée à la hauteur de la construction à laquelle elle s'adosse.

La surélévation des constructions existantes est autorisée.

La hauteur des annexes est limitée à 3,20 m à l'égout et 6m au faîtage.

AH, ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Extensions et annexes

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 ayant l'aspect de l'ardoise peuvent être autorisés 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, bac acier, ou tout autre matériau de fortune sont interdites.

Les annexes d'une superficie supérieure à 20m² devront être réalisées dans les mêmes

matériaux que la construction principale.

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. Un échantillon de couleur devra être soumis à l'approbation du service urbanisme.

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.

11.2- Clôtures

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

- Mur de pierres naturelles implanté en limite de domaine public de 2 mètres de hauteur maximum ;
- Mur autre qu'en pierre naturelle implanté en limite de domaine public de 1 mètre de hauteur maximum éventuellement surmonté d'une grille en ferronnerie pour une hauteur de l'ensemble de 2 mètres maximum. Le mur devra être enduit. En aucun cas il ne sera admis de maçonneries de parpaings, briques ou autres matériaux industriels non revêtus ;
- Ensemble de 1,60 mètre de hauteur maximum constitué d'un grillage implanté en retrait de 1 mètre minimum de la limite du domaine public et planté d'une haie bocagère dans l'espace de 1 mètre entre le domaine public et le grillage.

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80m 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 à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3- Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles devront être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou entourées d'arbustes d'essences locales.

L'implantation d'une antenne parabolique ou autre, dont le diamètre excède 1m, ainsi que des appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à une déclaration de travaux.

11.4- En secteur Ahp

La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.

Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

AH, ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Deux places de stationnement par logement sont exigées. En cas de divisions aboutissant à la création de logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

AH, ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies, alignements d'arbres remarquables et arbres isolés remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible. 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). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES

ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La **zone N** recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, biotopes et paysages ou de la valeur des boisements. Les zones naturelles peuvent également correspondre à des zones de risque inondation.

La zone N comprend deux secteurs **NP1** et **NP2** prenant 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, un secteur **Ns** (naturel sensible) qui correspond au périmètre Natura 2000 des marais et un secteur **Nf** (naturel forestier) qui correspond au bois de la Biliais placé en Plan Simple de Gestion (PSG).

Présenté par son propriétaire, le PSG est un document qui fixe les règles de conduite de sa propriété boisée. Il comprend trois parties :

- une analyse des peuplements dans leur contexte économique, environnemental et social,
- la définition des objectifs de gestion,
- un programme de coupes et travaux.

Le plan de gestion précise la stratégie cynégétique du propriétaire pour les grands animaux soumis au plan de chasse.

Le plan simple de gestion est obligatoire pour les propriétés de plus de 25 ha (Code Forestier, art L222-5). Plusieurs propriétaires peuvent se regrouper pour présenter un Plan Simple de Gestion (PSG concerté). Le plan simple de gestion peut être volontaire. Il s'adresse aux ensembles boisés d'au moins 10 ha n'ayant aucun caractère d'obligation

N, ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Par ailleurs, 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, sauf dans le cas de la déviation de la RD17.

N, ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- À l'exception des secteurs NP1, NP2 sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations légères inférieures à 20m² dès lors qu'elles sont strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et compatibles avec le caractère et la vocation de la zone ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2- À l'exception des secteurs NP1, NP2, Ns et Nf sont autorisés sous conditions :

- les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

2.3- Dans le secteur NP1, sont admis sous condition :

- 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 ;
- les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires au fonctionnement des infrastructures autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

2.4- Dans le secteur NP2, sont admis sous condition :

- 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 ;
- les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires au fonctionnement des infrastructures autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

2.5- Sous réserve d'une bonne intégration et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone N, peuvent être autorisés :

- Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique.

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

Il n'est pas fixé de règle.

N, ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

N, ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

N, ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1-** Les constructions doivent être édifiées en retrait de 10m minimum par rapport à l'axe des voies ou emprises publiques.
- 6.2-** Toutefois, en cas d'impératif technique, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

- 6.3-** Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100m des limites de la station d'épuration actuelle et de son projet d'extension et de l'emprise de l'emplacement réservé du projet de déviation.
- 6.4.** Seuls les constructions, installations, aménagement et travaux liés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie et au projet de déviation sont autorisés à moins de 100 mètres de la station d'épuration actuelle et de son projet d'extension et de l'emprise de l'emplacement réservé du projet de déviation.

N, ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1-** Les constructions devront être implantées en limite séparative, à 1m ou à 3m.
- 7.2-** En cas d'impératif technique, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives.

N, ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

N, ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N, ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,20m au faitage.

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

N, ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Seuls les matériaux s'intégrant à l'environnement proche sont autorisés en privilégiant les matériaux naturels. L'utilisation de la tôle est interdite.

N, ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

N, ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies, alignements d'arbres remarquables et arbres isolés remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. 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). De plus, cette

compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

—

ZONE NH

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **Nh** correspond aux entités bâties isolées présentant un caractère villageois ou aux hameaux situés au sein des zones naturelles. Il s'agit d'une zone qui comprend de l'habitat, des services et des activités artisanales et agricoles. Ce zonage permet l'adaptation, l'extension et la réhabilitation du bâti existant, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Un secteur **Nhp** a été délimité dans un souci de préservation du patrimoine bâti. Les bâtiments au sein de ces secteurs ont été repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

NH, ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NH 2 ;
- La restauration de bâtiments en ruine visée au second alinéa de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme ;
- 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.

NH, ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Nh et Nhp

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

1. l'aménagement, la réfection des habitations existantes
2. L'extension des habitations à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 60m² de surface de plancher et d'emprise au sol à compter de l'approbation du PLU ;
3. Les annexes aux constructions existantes, dans un maximum de 50m² de surface de plancher et d'emprise au sol, à compter de l'approbation du PLU.
Les annexes correspondent à tout édifice d'une emprise au sol maximale de 50 m², détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses). Seules les constructions non closes (préaux, pergolas...) peuvent s'implanter à l'adossement des habitations. ;
4. L'extension des bâtiments à usage d'artisanat à condition qu'ils n'entraînent pas pour l'habitat environnant de gêne ou de nuisances, qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages, et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100m² ;
5. Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci et qu'elle respecte les articles Nh 2.1 et 2.2 ;
6. Les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires aux services publics ou

- répondant à un intérêt collectif,
7. Les aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
 8. A partir de 5 logements créés, 20% des logements (arrondi au nombre entier le plus proche) devront être à usage locatif social financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir. Le choix de la taille des logements sociaux devra se faire en concertation avec les bailleurs sociaux en fonction de la demande.
 9. Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique ;
 10. Les clôtures ;
 11. Les piscines. Les piscines couvertes générant de la surface de plancher sont assimilées à des annexes et régies par les dispositions des articles Nh 2.3.

En secteur Nhp seulement

12. Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine (se référer à la charte architecturale élaborée par le CAUE et annexée au PLU) ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public ;
13. l'adaptation, la réfection, et le changement de destination des constructions existantes d'aspect extérieur correct (excepté les ruines) issues de l'activité agricole dans la mesure de leur compatibilité avec l'habitat existant.

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

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4m. Il doit, par ailleurs, présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptée à l'importance et à la destination de l'opération future.

Les nouveaux accès d'un terrain à la voirie sont interdits sur la RN165 (future A82).

Hors agglomération, tout nouvel accès privé direct est interdit sur les RD 17 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), RD 101 et RD 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais). 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.

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

Largeur d'emprise minimum :

- 4m jusqu'à deux logements desservis
- 6m au-delà

NH, ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées domestiques

Si les réseaux d'assainissement existent, les constructions doivent y être raccordées.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, les constructions doivent être raccordées à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés. Cela concerne également l'extension des constructions.

4.2.2- Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings 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.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tout moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Il est demandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités pratiquées et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

4.3- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau éclairage reste privé sur les voiries privées.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

NH, ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

NH, ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Règle générale :

6.1.1- Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation (hors départementales et nationales) :

Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

6.1.2- Implantation par rapport à la RN 165 (future A82) :

Le nu des façades des constructions doit être édifié avec un recul d'au moins 100m par rapport à l'axe de la RN 165.

6.1.3- Implantation par rapport aux routes départementales :

Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 17 (depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au carrefour avec la RD 101), 101, 93 (depuis le carrefour avec la RD 17 jusqu'à la route de Cordemais) et de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres sections de routes départementales.

6.1.4- Implantation par rapport à la station d'épuration et au projet de déviation

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100m des limites de la station d'épuration actuelle et de son projet d'extension et de l'emprise de l'emplacement réservé du projet de déviation. Seuls les constructions, installations, aménagement et travaux liés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie, et au projet de déviation sont autorisés à moins de 100 mètres de la station d'épuration actuelle et de son projet d'extension et de l'emprise de l'emplacement réservé du projet de déviation.

6.2- Des implantations différentes de celles précisées au 6.1.1. 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.

NH, ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions devront être implantées avec un retrait des limites séparatives latérales au moins égal à leur hauteur avec un minimum de 5m.

7.2- Cette règle ne s'applique pas aux parties de constructions attenantes à la construction principales dès lors que celles-ci ont une hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout. Elles s'implanteront alors en limite séparative, ou à 1m et plus de celle-ci. Il en est de même pour les constructions annexes (garages et abris de jardin), de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'égout.

NH, ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

NH, ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NH, ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des

fouilles et remblais.

- 10.2-** En cas de réalisation d'une extension adossée à un bâtiment préexistant, la hauteur de cette extension est limitée à la hauteur de la construction à laquelle elle s'adosse.

La surélévation des constructions existantes est autorisée.

La hauteur des annexes est limitée à 3,20 m à l'égout et 6m au faîtage.

NH, ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Extensions et annexes

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 ayant l'aspect de l'ardoise peuvent être autorisés 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, bac acier, ou tout autre matériau de fortune sont interdites.

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

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. Un échantillon de couleur devra être soumis à l'approbation du service urbanisme.

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.

11.2- Clôtures

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

- Mur de pierres naturelles implanté en limite de domaine public de 2 mètres de hauteur maximum ;
- Mur autre qu'en pierre naturelle implanté en limite de domaine public de 1 mètre de hauteur maximum éventuellement surmonté d'une grille en ferronnerie pour une hauteur de l'ensemble de 2 mètres maximum. Le mur devra être enduit. En aucun cas il ne sera admis de maçonneries de parpaings, briques ou autres matériaux industriels non revêtus ;
- Ensemble de 1,60 mètre de hauteur maximum constitué d'un grillage implanté en retrait de 1 mètre minimum de la limite du domaine public et planté d'une haie bocagère dans l'espace de 1 mètre entre le domaine public et le grillage.

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80m 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 à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3- Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles devront être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou entourées d'arbustes d'essences locales.

L'implantation d'une antenne parabolique ou autre, dont le diamètre excède 1m, ainsi que des appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à une déclaration de travaux.

11.4- En secteur Nhp

La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.

Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

NH, ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Deux places de stationnement par logement sont exigées. En cas de divisions aboutissant à la création de logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

NH, ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies, alignements d'arbres remarquables et arbres isolés remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. 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). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie

arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

—

ZONE NL

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Valorisant les abords du bourg, la zone NL est une zone naturelle à préserver en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Les installations ouvertes au public à usage de loisir et de sport de plein air y sont toutefois autorisées à condition de ne pas générer de contrainte, ni de nuisances.

NL, ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NL2 sont interdites et notamment, 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.

NL, ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, peuvent être autorisés :

- Les installations à usage de loisir et de sport de plein air ainsi que les aires de stationnement qui s'y rapportent,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient reconnus nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique.

Est autorisée la reconstruction des installations existantes à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination et que leur implantation ne compromette pas l'aménagement de la zone.

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

Il n'est pas fixé de règle.

NL, ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

NL, ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

NL, ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

NL, ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

NL, ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

NL, ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NL, ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NL, ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Seuls les matériaux s'intégrant à l'environnement proche sont autorisés en privilégiant les matériaux naturels. L'utilisation de la tôle est interdite.

NL, ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

NL, ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies, alignements d'arbres remarquables et arbres isolés remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. 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). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.