



1-LE PLAN LOCAL D'URBANISME – GENERALITES

Approuvé le : 8 décembre 2006

1.1 LE CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan d'Urbanisme s'applique sur la totalité du territoire communal

1. 2 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

1.2.1 LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme à l'exception des dispositions suivantes relatives à la délivrance du permis de construire qui demeurent applicable, en complément du règlement :

R.111-2 :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

R.111-3-2 :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

R.111-4 :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.

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

R.111-14-2 :

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

R111-15 :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22. »

R111-21 :

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

1.2.2 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en vertu de législations particulières sont reportées à l'annexe intitulée « Tableau et plan des servitudes d'utilité publique ». Ces servitudes d'utilité publique sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

1.2.3 AUTRES INFORMATIONS

Les périmètres déterminant le statut juridique du sol et dont la connaissance peut être utile aux aménageurs et constructeurs sont :

- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les zones délimitées en application du e de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1 ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L.147-6 ;
- Les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L.562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

Ces éléments sont reportés à titre informatif aux annexes du Plan Local d'Urbanisme

1.3 LES ZONES DELIMITEES PAR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones. Il s'agit :

- **des zones urbaines sont dites « zones U »**. Elles correspondent aux 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.

- **des zones à urbaniser sont dites « Zones AU »**. Elles correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

- **des zones agricoles sont dites « zones A »**. Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,

- **des zones naturelles et forestières sont dites « zones N »**. Elles correspondent aux secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

1.4 LES ADAPTATIONS MINEURES

Les règles du Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des **adaptations mineures**, concernant les articles 5 à 13 de chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

1.5 LES OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique ;
- de certains ouvrages de caractère exceptionnel tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

1.6 LES REGLES SPECIFIQUES AU STATIONNEMENT

L'article L.421-3 du Code de l'urbanisme prévoit que lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'un permis de construire, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publiée par l'institut national de la statistique et des études économiques.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale

prévues aux 1°, 6°, et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions de deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.



2-LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA délimite le centre bourg

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées l'article UA2,
- le stationnement des caravanes et mobil homes utilisées pour l'habitation, quelle qu'en soit la durée,
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains affectés à l'accueil d'habitations légères de loisir,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts,
- les dépôts de véhicule,
- les garages collectifs de caravane,
- les carrières.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une activité commerciale sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, station-service...),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adaptés.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées et si la topographie l'exige.
- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la RN 171 sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique et satisfaisant au règlement en vigueur.
- Les antennes relais seront soumises à déclaration.
- Les divisions de parcelles aboutissant à l'implantation de constructions dites en « double rideau » sont admises :

- o si l'implantation des nouvelles constructions tient compte du bâti environnant,
- o si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté,
- o si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIES

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute autorisation peut-être 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 peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées 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 peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

Est interdit :

- tout accès direct sur la RN 171, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques liés à l'exploitation de la RN 171, ainsi que ceux nécessaires aux usagers de la route (station-service, aires de repos, etc ...).
- tout accès sur la piste cyclable en limite sud de la zone.

3.2 Voirie

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

- Largeur minimale de chaussée :
 - à double sens : 5 m
 - à sens unique : 3.5 m
 - passages alternés ponctuels : 3.5m
- En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.
- Les voies publiques ou privées, nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit pour la circulation automobile, soit pour des liaisons douces.
- A titre exceptionnel, les voies en impasse sont autorisées et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4.3 Electricité, Téléphone, Gaz

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, des constructions ou installations au réseau téléphonique doivent être prévu.
- Les transformateurs et coffrets, doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...).

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une autre 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,
- 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,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- Lorsque le projet intéresse un équipement public,
- Pour les terrains d'angle, une servitude de visibilité imposera un retrait
- Pour un projet de construction pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain dit en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages.
- Pour des raisons d'ordre architectural, urbain, énergétique ou de sécurité.

Les annexes pourront être implantées jusqu'à une distance maximum de 35 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, peuvent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres. Cette marge peut être ramenée à 2 mètres si le parti urbanistique le justifie.
- Soit en respectant deux marges latérales au moins égales à 3mètres.

Pour les annexes, cette marge peut être réduite pour des raisons techniques.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivant :

- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot
- pour permettre d'assurer le maintien de l'ensoleillement des constructions riveraines.

L'implantation en ordre continu doit être privilégiée.

Les constructions annexes implantées en limite de propriété auront une hauteur maximale à l'adossement inférieure ou égale à 3.50 mètres.

Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation, la où les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration architecturale de l'ensemble.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres. Exceptionnellement, cette distance pourra être ramenée à 2 mètres si le parti urbanistique le justifie.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau (soit 4 niveaux y compris de rez-de-chaussée). Dans le cas de toitures terrasses ou contemporaine, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

Lorsque le projet intéresse la réhabilitation, l'extension, la restructuration ou démolition-reconstruction de constructions de hauteur supérieure à 12 mètres, la hauteur autorisée est celle de la construction initiale.

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

Le niveau du sol fini intérieur doit être au minimum de plus de 0.20 mètre au-dessus de la cote de l'axe de la voie.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- Le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.1 Toitures

Les toitures des constructions « d'architecture traditionnelle » à usage d'habitation pourront :

- soit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Ils doivent être réalisés en ardoise.
- soit être constituées de terrasse, selon leur intégration dans l'environnement bâti.

Pour les constructions « d'architecture contemporaine », les formes des toitures et l'emploi des matériaux doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Les toitures en croupe doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

11.2 Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UA6 doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 0.50 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en plastique le tout n'excédant pas 1.20 mètre de hauteur,
- Un mur de 1.20 mètre maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage (palplanches non autorisées),
- Un grillage doublé éventuellement d'une haie vive, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1.50 m.

Au-delà de la marge de recul, les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2.00 m. Les matériaux béton préfabriqués sont interdits.

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

Les clôtures doivent participer à l'amélioration du cadre bâti, à la liaison et la continuité du bâti existant en général, de l'espace public en particulier, et ne doivent en aucun cas masquer la visibilité dans les carrefours et virages.

11.3 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc..., sont interdites.

Les annexes non accolées dont la superficie est supérieure à 20 m² devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.4 Panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires devront être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- Pour le logement collectif: 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher ou par logement
- Pour le logement individuel, 2 places
- En cas d'opération de plus de 5 logements, et quelle que soit la nature de l'opération, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et service :

- Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher

Constructions à usage de commerce :

- Une place de stationnement par 40m² de surface de vente.

Constructions à usage d'artisanat :

- Une place de stationnement par 40m² de surface d'atelier.

Etablissement divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants – cafés : 1 place par 10m² de salle,
- Hôtels –restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Cliniques – foyers, salles de réunion, de sports, de spectacles : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher
- Etablissements d'enseignement : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
- Maison de retraite : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher

Stationnement des vélos :

Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1.5m² par logement,
- pour les constructions à usages de bureaux : 3% de la surface de plancher totale,
- pour les autres constructions : à évaluer en fonction du nombre et du type de public attendu.

Modalités d'application :

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

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 autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Extensions d'activités existantes :

Le nombre de places de stationnement exigé précédemment peut n'être imposé qu'aux extensions des activités existantes.

Transformation de la destination des constructions existantes :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la nouvelle affectation.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

-Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés.

-Les aires de stationnement (stationnement et circulation) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m² de stationnement.

ARTICLE UA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UA, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB délimite le quartier de Certé-Savine.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- le stationnement des caravanes mobil homes à usage d'habitation, quelle qu'en soit la durée,
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains affectés à l'accueil d'habitations légères de loisir,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts,
- les dépôts de véhicule,
- les garages collectifs de caravane,
- les carrières.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une activité commerciale ou artisanale sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, station-service...),
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adaptés.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées et si la topographie l'exige.
- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la RN 171, la RN 471 et la RD 213 sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique et satisfaisant au règlement en vigueur et par rapport à la voie ferrée Nantes / Le Croisic.
- Les antennes relais seront soumises à déclaration.
- Les constructions à usage d'habitation situées en zone C au plan d'exposition au bruit d'aéronefs.
- les divisions de parcelles aboutissant à l'implantation de constructions dites en « double rideau » sont admises :
 - o si l'implantation des nouvelles constructions tient compte du bâti environnant,
 - o si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté,

- si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIES

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute autorisation peut-être 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 peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2. Voirie

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

- Largeur minimale de chaussée :
 - à double sens : 5 m
 - à sens unique : 3.5 m
 - passages alternés ponctuels : 3.5m
- En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.
- Les voies publiques ou privées, nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit pour la circulation automobile, soit pour des liaisons douces.
- A titre exceptionnel, les voies en impasse sont autorisées et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En absence de réseaux publics, l'assainissement autonome sera autorisé conformément à la législation en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles

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

En l'absence de réseaux publics, l'assainissement autonome sera autorisé conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4.3 Electricité, Téléphone, Gaz

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, construction ou installation au réseau téléphonique doivent être prévu.
- Les transformateurs et coffrets, doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...).

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions doit être implanté :

- Dans une bande de 0 à 5 m par rapport à l'alignement des voies. La partie garage devra permettre un stationnement en façade.
- Le long de l'avenue Barbara entre les carrefours avec la rue Edith Piaf et la rue Jacques Brel côté est, à 25 m par rapport à l'axe de l'avenue

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une autre 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,
- 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,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- Lorsque le projet intéresse un équipement d'intérêt collectif,
- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 213 et 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la R.N. 471, et 25m par rapport à l'axe de la voie ferrée Nantes le Croisic.
- Pour un projet de construction pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain dit en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages.
- Pour des raisons d'ordre architectural, urbain, énergétique ou de sécurité.

Les annexes pourront être implantées jusqu'à une distance moyenne de 35 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, peuvent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites latérales en respectant de l'autre coté une marge latérale de 3 mètres,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites. Cette marge peut être ramenée à 2 mètres, si le parti urbanistique le justifie.

Des implantations différentes seront possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- les nouveaux bâtiments d'enseignement et leur extension pourront s'implanter selon un recul par rapport aux limites de propriété identiques à ceux déjà construits.
- pour permettre d'assurer le maintien de l'ensoleillement des constructions riveraines.

L'implantation en ordre continu ou semi continu doit être privilégiée.

Les constructions annexes implantées en limite de propriété auront une hauteur maximale à l'adossement inférieure ou égale à 3.50 mètres.

Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation, la où les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration architecturale de l'ensemble.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Exceptionnellement, cette distance pourra être ramenée à 2 mètres si le parti urbanistique le justifie.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder l'emprise suivante par rapport à la superficie de terrain

- Emprise au sol maximale : 60%,
La surface totale imperméabilisée (constructions annexes et aires de stationnement imperméable) ne pourra excéder 80% de la surface totale de la parcelle. Les terrasses végétalisées n'entrent pas dans ce pourcentage.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau (soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée). En cas de toiture terrasse ou contemporaine, les constructions ne peuvent excéder hors tout 9 m.

En bordure des rues Barbara, Mouloudji et Gilbert Bécaud, côté est, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau (soit 4 niveaux y compris de rez-de-chaussée). En cas de toiture terrasse ou contemporaine, les constructions ne peuvent excéder hors tout 12 m.

Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à 3 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ainsi qu'aux bâtiments d'enseignement.

Le niveau du sol fini intérieur doit être au minimum de plus de 0.20 mètre au-dessus de la côte de l'axe de la voie.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- Le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures

Les toitures des constructions « d'architecture traditionnelle » pourront :

- soit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Ils doivent être réalisés en ardoise.
- soit être constituées de terrasse, selon leur intégration dans l'environnement bâti.

Pour les constructions « d'architecture contemporaine », les formes des toitures et l'emploi des matériaux s'intégreront dans l'environnement existant.

En bordure du chemin des Pirots, les toitures peuvent être réalisées en tuiles avec des versants ayant une pente de 25° minimum.

Les toitures en croupe doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

11.3 Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UB6 doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 0.50 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en plastique le tout n'excédant pas 1.20 mètre de hauteur,
- Un mur de 1.20 mètre maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage (palplanches non autorisées),
- Un grillage doublé éventuellement d'une haie vive, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,50 m.

Au-delà de la marge de recul, les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2,00 m. Les matériaux béton préfabriqués sont interdits.

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

Les clôtures doivent participer à l'amélioration du cadre bâti, à la liaison et la continuité du bâti existant en général, de l'espace public en particulier, et ne doivent en aucun cas masquer la visibilité dans les alentours.

11.4 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes non accolées dont la superficie est supérieure à 20 m² devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5 Panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires devront être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- Pour le logement collectif: 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher ou par logement
- Pour le logement individuel, 2 places
- En cas d'opération de plus de 5 logements, et quelle que soit la nature de l'opération, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et service :

- Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher

Constructions à usage de commerce :

- Une place de stationnement par 40m² de surface de vente.

Constructions à usage d'artisanat :

- Une place de stationnement par 40m² de surface d'atelier.

Etablissement divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants – cafés : 1 place par 10m² de salle,
- Hôtels – restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Cliniques – foyers, salles de réunion, de sports, de spectacles, centre médico-social : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher
- Etablissements d'enseignement : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
- Maison de retraite : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher

Stationnement des vélos :

- Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :
- pour les constructions à usage d'habitation : 1.5m² par logement,

- pour les constructions à usages de bureaux : 3% de la surface de plancher totale,
- pour les autres constructions : à évaluer en fonction du nombre et du type de public attendu.

Modalités d'application :

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

Dans le cas d'extension de bâtiment d'enseignement, le calcul des places de stationnement sera opéré que sur les surface de plancher créés et non calculées sur l'ensemble de l'établissement.

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 autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Extensions d'activités existantes :

Le nombre de places de stationnement exigé précédemment peut n'être imposé qu'aux extensions des activités.

Transformation de la destination des constructions existantes :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la nouvelle affectation.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Les aires de stationnement (stationnement et circulation) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m² de stationnement.

ARTICLE UB14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UB, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB3 à UB13.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBa

La zone UBa délimite dans le quartier de Certé-Savine, le secteur Certé-Océane-Acacias

ARTICLE UBa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UBa2,
- le stationnement des caravanes mobil homes à usage d'habitation, quelle qu'en soit la durée,
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains affectés à l'accueil d'habitations légères de loisir,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts,
- les dépôts de véhicule,
- les garages collectifs de caravane,
- les carrières.

ARTICLE UBa2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une activité commerciale ou artisanale sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, station-service...),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adaptés.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées et si la topographie l'exige.
- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la RN 171, la RN 471 et la RD 213 sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique et satisfaisant au règlement en vigueur et par rapport à la voie ferrée Nantes / Le Croisic.
- Les antennes relais seront soumises à déclaration.
- les divisions de parcelles aboutissant à l'implantation de constructions dites en « double rideau » sont admises :
 - o si l'implantation des nouvelles constructions tient compte du bâti environnant,
 - o si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté,

- si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée ;

ARTICLE UBa3 – ACCES ET VOIRIES

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute autorisation peut-être 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 peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2. Voirie

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

- Largeur minimale de chaussée :
 - à double sens : 5 m
 - à sens unique : 3.5 m
 - passages alternés ponctuels : 3.5m
- En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.
- Les voies publiques ou privées, nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit pour la circulation automobile, soit pour des liaisons douces.
- A titre exceptionnel, les voies en impasse sont autorisées et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UBa4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

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

En l'absence de réseaux publics, l'assainissement autonome sera autorisé conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. Pour les constructions individuelles isolées, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

3. Electricité, Téléphone, Gaz

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, construction ou installation au réseau téléphonique doivent être prévu.
- Les transformateurs et coffrets, doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...).

ARTICLE UBa5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UBa6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions doit être implanté :

- Soit en retrait, soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou en retrait peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain, énergétique ou de sécurité.

ARTICLE UBa7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, peuvent être implantées:

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites latérales en respectant de l'autre coté une marge latérale de 3 mètres,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites. Cette marge peut être ramenée à 2 mètres, si le parti urbanistique le justifie.

Des implantations différentes seront possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- les nouveaux bâtiments publics et leur extension pourront s'implanter selon un recul par rapport aux limites de propriété identiques à ceux déjà construits.
- pour permettre d'assurer le maintien de l'ensoleillement des constructions riveraines.

L'implantation en ordre continu ou semi continu doit être privilégiée.

Les constructions annexes implantées en limite de propriété auront une hauteur maximale à l'adossement inférieure ou égale à 3.50 mètres.

Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation, la où les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration architecturale de l'ensemble.

ARTICLE UBa8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Exceptionnellement, cette distance pourra être ramenée à 2 mètres si le parti urbanistique le justifie et en absence de toute co-visibilité entre logement.

ARTICLE UBa9 – EMPRISE AU SOL

La surface totale imperméabilisée pour les logements individuels (constructions annexes et aires de stationnement imperméable) ne pourra excéder 80% de la surface totale de la parcelle. Les terrasses végétalisées n'entrent pas dans ce pourcentage.

ARTICLE UBa10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau (soit 4 niveaux y compris le rez-de-chaussée). En cas de toiture terrasse ou contemporaine, les constructions ne peuvent excéder hors tout R+2+Attique=12 m.

Une hauteur différente, 6m minimum et 15m maximum, peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain, énergétique, et pour une meilleure prise en compte de l'environnement bâti.

Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à 3 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ainsi qu'aux bâtiments d'enseignement.

ARTICLE UBa11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- Le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et entre elles.

11.5 Panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires seront interdits en dehors des espaces publics.

ARTICLE UBa12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- Pour le logement collectif et individuel groupé: 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher ou par logement
- Pour le logement individuel non groupé, 2 places : dans l'espace bâti ou dans l'espace non bâti, sur la parcelle ou sur l'ilot.
- En cas d'opération de plus de 10 logements, et quelle que soit la nature de l'opération, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et service :

- Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher

Constructions à usage de commerce :

- Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher

Constructions à usage d'artisanat :

- Une place de stationnement par 50m² de surface d'atelier.

Etablissement divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants – cafés : 1 place par 30m² de salle,
- Hôtels – restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Foyers, salles de réunion, de sports, de spectacles, centre médico-social, résidence sociale: 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
- Etablissements d'enseignement : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
-
- Maison de retraite : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
-
- Résidence service : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
-

Stationnement des vélos :

- Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :
- pour les constructions à usage d'habitation : 1.5m² par logement,
- pour les constructions à usages de bureaux : 3% de la surface de plancher totale,
- pour les autres constructions : à évaluer en fonction du nombre et du type de public attendu.

Modalités d'application :

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

Dans le cas d'extension de bâtiment d'enseignement, le calcul des places de stationnement sera opéré que sur les surfaces de plancher créées et non calculées sur l'ensemble de l'établissement.

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 autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Extensions d'activités existantes :

Le nombre de places de stationnement exigé précédemment peut n'être imposé qu'aux extensions des activités.

Transformation de la destination des constructions existantes :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la nouvelle affectation.

ARTICLE UBa13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être paysagés.
- Les aires de stationnement (stationnement et circulation) doivent être traitées de façon paysagère.

ARTICLE UBa14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UBa, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UBa3 à UBa13.

-

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC délimite les villages bordant la Brière.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- le stationnement des caravanes et mobil homes utilisées pour l'habitation quelle qu'en soit la durée,
- l'aménagement de terrains de camping, de stationnement de caravanes et de Mobil homes,
- l'aménagement de terrains affectés à l'accueil d'habitations légères de loisir,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts,
- les dépôts de véhicule,
- les garages collectifs de caravane,
- les carrières.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une activité commerciale ou artisanale sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, station-service...),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adaptés.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées et si la topographie l'exige.
- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la RN 171 sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique et satisfaisant au règlement en vigueur.
- Le remblaiement sera autorisé jusqu'au niveau de l'axe de la chaussée jouxtant le terrain, sur une profondeur maximale de 35 m à partir de l'alignement approuvé, pour respecter les dispositions de l'article UC10.
- Les zones de remblaiement seront limitées en cas de nécessité, afin de protéger les constructions riveraines.

- Les antennes relais sont soumises à déclaration.
- Les divisions de terrains de plus de quatre lots, postérieures à la date d'approbation de la présente modification, sont autorisées en présence de l'assainissement collectif.
- les divisions de parcelles aboutissant à l'implantation de constructions dites en « double rideau » sont admises :
 - o si l'implantation des nouvelles constructions tient compte du bâti environnant,
 - o si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté,
 - o si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIES

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute autorisation peut-être 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 peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Est interdit :

- tout accès direct sur la RN 171,
- tout accès sur la piste cyclable en limite nord de la zone.

3.2 Voirie

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

- Largeur minimale de chaussée :
 - à double sens : 5 m
 - à sens unique : 3.5 m
 - passages alternés ponctuels : 3.5m
- En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

- Les voies publiques ou privées, nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit pour la circulation automobile, soit pour des liaisons douces.
- A titre exceptionnel, les voies en impasse sont autorisées et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En absence de réseaux publics, l'assainissement autonome sera autorisé conformément à la législation en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles pour activités existantes

Toutes constructions et installations existantes doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4.3 Electricité, Téléphone, Gaz

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, construction ou installation au réseau téléphonique doivent être prévu.
- Les transformateurs et coffrets, doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...).

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, tout terrain devra avoir une superficie de 200m² minimum pour la réalisation d'un plateau d'épandage pour accepter un assainissement autonome :

- En vue du respect de cette règle, une adaptation mineure à l'obligation stricte des articles UC 6 et UC 7 peut être autorisée ou imposée.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque la configuration de la parcelle le nécessite pour assurer la continuité du bâti ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que murs, annexes, porches.
- En l'absence de tout alignement de référence, un recul de 5 m peut être imposé.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque les constructions concernées sont des extensions ou des annexes.
- Route de Loncé, la continuité bâtie est imposée, ainsi que l'extrémité Est de la rue Pasteur (proximité de Montoir).
- Pour un projet de construction pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain dit en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages.
- Pour des raisons d'ordre architectural, urbain, énergétique ou de sécurité.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, peuvent être implantées:

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres.

- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales avec un minimum de 3 mètres. Cette marge pourra être ramenée à 2 mètres si le parti urbanistique le justifie.

Pour les constructions annexes, cette marge peut être réduite pour des raisons techniques.

Des implantations différentes seront possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- route de Loncé et la rue Pasteur.
- pour permettre d'assurer le maintien de l'ensoleillement des constructions riveraines.

L'implantation en ordre semi continu ou discontinu doit être privilégiée.

Les constructions annexes implantées en limite de propriété auront une hauteur maximale à l'adossement inférieure ou égale à 3.50 mètres.

Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation, la ou les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration architecturale de l'ensemble.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Exceptionnellement, cette distance pourra être ramenée à 2 mètres si le parti urbanistique le justifie.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 30% par rapport à la surface du terrain

Les surfaces totales imperméables (constructions, annexes et aires de stationnement imperméable) ne pourront excéder 40% de la surface totale de la parcelle.

Le coefficient ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,5 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau, (soit 2 niveaux).

Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée, d'immeuble de hauteur supérieure à 2 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

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

Le niveau du sol fini intérieur doit être au minimum de plus de 0.40 mètre au-dessus de la côte de l'axe de la voie.



ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- Le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.1 Toitures

Les toitures des constructions « d'architecture traditionnelle » doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise. Les toitures en chaume sont autorisées ; dans ce cas la pente des versants sera comprise entre 50° et 60°.

Pour les constructions « d'architecture contemporaine », les formes des toitures et l'emploi des matériaux doit s'intégrer dans l'environnement existant.

Les toitures en croupe doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

11.2 Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UC6 doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 0.50 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en plastique le tout n'excédant pas 1.20 mètre de hauteur,
- Un mur de 1.20 mètre maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage (palplanches non autorisées),
- Un grillage doublé éventuellement d'une haie vive, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,50 m.

Au-delà de la marge de recul, les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2,00 m. Les matériaux béton préfabriqués sont interdits.

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

Les clôtures des limites des parcelles en contact avec une zone N, devront être constituées par une haie bocagère d'essences mélangées (trois au minimum) pris dans la liste prescrite par le Parc Régional de Brière.

Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.

Les clôtures doivent participer à l'amélioration du cadre bâti en général, de l'espace public en particulier, et ne doivent en aucun cas masquer la visibilité dans les carrefours et virages.

11.3 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes non accolées dont la superficie est supérieure à 20 m² devront être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.4 Panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires devront être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques et privées.

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :

Pour le logement collectif: 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher ou par logement

Pour le logement individuel, 2 places

En cas d'opération de plus de 5 logements, et quelle que soit la nature de l'opération, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et service :

Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher

Constructions à usage de commerce :

- Une place de stationnement par 20m² de surface de vente.

Constructions à usage d'artisanat :

- Une place de stationnement par 40m² de surface d'atelier.

Etablissement divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants – cafés : 1 place par 10m² de salle,
- Hôtels –restaurants : la norme la plus contraignante est retenue, -
- Cliniques – foyers, salles de réunion, de sports, de spectacles : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher
- Etablissements d'enseignement : 1 place pour 100m² de surface de plancher construite.

Stationnement des vélos :

- Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :
- pour les constructions à usage d'habitation : 1.5m² par logement,
- pour les constructions à usages de bureaux : 3% de la surface au plancher totale,
- pour les autres constructions : à évaluer en fonction du nombre et du type de public attendu.

Modalités d'application :

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

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 autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Extensions d'activités existantes :

Le nombre de places de stationnement exigé précédemment peut n'être imposé qu'aux extensions des activités existantes.

Transformation de la destination des constructions existantes :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la nouvelle affectation.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Les aires de stationnement (stationnement et circulation) doivent être plantées à raison d'un arbre de haut par 50m² de stationnement.
- Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.

ARTICLE UC14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone d'activité réservée aux constructions à usage de service, d'artisanats et de commerce.

Elle est subdivisée en quatre secteurs :

- UEa : ZAC de la Fontaine au Brun
- UEb : ZAC de Savine et d'Herbins
- UEc : ZAC de Grandchamps
- UEd : Zone de Loncé

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions et installations non destinées à un usage commercial, artisanal, de bureau ou de service.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UE2.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, de vieux véhicules, de déchets ainsi que de combustibles solides ou liquides.
- L'ouverture de carrières.
- Les terrains de caravanes, de campings, de mobil homes.
- Le stationnement de caravanes et mobil homes quelle que soit la durée.

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

- Les installations classées sous réserves :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adapté.
- Les constructions à usage d'habitation ne seront admises que dans le cas où elles constitueraient des logements de fonction nécessaires aux activités autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être autorisés s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées et si la topographie l'exige.
- Les antennes relais seront soumises à déclaration.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute autorisation peut être 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 peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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 ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès direct aux voies :

- RN 171 ; RN 471, RD 213
- La rue de la Roselière dans la partie située côté nord, entre le giratoire de Tréfféac et le carrefour avec la rue de l'Héronnière.

3.2 Voirie

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

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètre en sous unique,
6 mètres à double sens,
- Largeur minimale de plate-forme : 10 mètres.

En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les installations éventuelles de surpressions sont à la charge des constructeurs.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En secteur UEd, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4.3 Electricité, Téléphone

Les transformateurs et coffres doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes respectant l'espace public, murs de clôtures,...)

La desserte des constructions devra être réalisée par câbles souterrains.

4.4 Déchets Industriels

Le traitement et l'évacuation des déchets industriels doivent être conformes à la législation en vigueur relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies publiques ou privées, à l'exception de constructions d'intérêt collectif, dans les conditions suivantes :

- **Secteur UEa**
 - RN 171 et RN 471 : 50 m minimum de l'axe des voies
 - le long de la rue de la Roselière : 9 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie
 - autres voies à 5 mètres de l'alignement
 - le long du canal de la Belle Hautière : 9 m minimum par rapport à la limite parcellaire.

- **Secteur UEb**
 - RN 471 : 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie
 - Autres voies : 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies

- **Secteur UEc**
 - RN 471 : 50 m par rapport à l'axe de la voie
 - Le long de l'avenue Barbara, entre les carrefours avec la rue Edith Piaf et la rue Jacques Brel :
 - côté ouest : 25 m minimum par rapport à l'axe de l'avenue

- Le long de l'avenue Barbara, entre les carrefours avec la rue Jacques Brel et le boulevard Georges Brassens coté est : 25 m minimum par rapport à l'axe de l'avenue
- Le long du boulevard Georges Brassens :
 - côté nord : 40 m minimum par rapport à l'axe de l'avenue
 - côté sud : 20 m minimum par rapport à l'axe de l'avenue
- **Secteur UEd**
 - RN 171 : 50 m minimum par rapport à l'axe de la voie
 - Autres voies : 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 5 mètres.
- Soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites.

7.2 Implantation par rapport aux autres limites

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux autres limites.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre les deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 45% de la surface de la parcelle. Celle des équipements d'intérêt collectif pourra être portée à 100%.

La surface totale imperméabilisée (construction et aires de stationnement imperméables) ne pourra excéder 80% de la surface totale de la parcelle.

Au cas où les surfaces au sol des constructions et d'aires de stationnement correspondant aux obligations prévues à l'article UE12, excéderaient 80% de la surface de l'opération, les surfaces de stationnement excédentaires devront être perméables, végétalisées et plantées.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur relative par rapport aux voies

La hauteur d'une construction ne peut excéder la distance mesurée au niveau du sol entre tout point de sa façade et l'axe de la voie qui le dessert.

Dans le cas d'une voie en pente, la façade du bâtiment sera divisée en sections de 20m maximum de longueur. La côte de hauteur de chaque section sera mesurée à l'axe vertical de chacune d'elles pour l'application de l'alinéa précédent.

10.2 Hauteur maximale absolue

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

En secteur UEa, UEb, UEd :

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel au point le plus haut des toitures, ne peut excéder 15 mètres.

En secteur UEc :

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau de la rue desservant la parcelle au point le plus haut, ne peut excéder:

- le long de l'avenue Barbara côté ouest et le long du boulevard Georges Brassens côtés nord et sud : 12 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, à l'exception des mâts ou totem dont la hauteur maximale sera limitée à 18 m dans le secteur UE.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect extérieur

Matériaux, couleurs

Il n'y a pas de limitation de matériaux et de couleurs.

Enseignes

Les projets d'enseignes devront être conformes au règlement local de publicité en vigueur

Règle architecturale

La façade coté échangeur de Certé et, en limite de la RN 471 et du centre commercial « Auchan », hors de la ZAC de la Fontaine au Brun, devra être traitée pour permettre un meilleur aspect visuel et paysager, afin de participer à la réalisation d'une véritable entrée de ville.

11.2 Clôtures

En façade sur la voie, depuis l'alignement et dans la marge de recul éventuellement augmentée de la distance de cette façade à cet alignement, il pourra être réalisé une clôture composée :

- d'une haie vive doublée d'une bordurette implantée en limite du trottoir,
- d'une haie vive doublée soit d'un mur plein, hauteur limitée à 0.50 m, soit d'un grillage, l'ensemble ayant une hauteur d'un mètre maximum.

En limite séparative et en fond de parcelle, et au-delà de la marge de recul, les clôtures ne sont pas obligatoires (sauf les clôtures des aires de stockage), mais celles qui seront réalisées comprendront :

- soit d'une haie vive doublée côté extérieur, soit d'un grillage, soit d'un mur plein, d'une hauteur maxi de 2,50 m.

Cette clôture sera majorée éventuellement de 0.50 m avec l'accord des services compétents dans certains cas particuliers liés à l'implantation du lot ; cette possibilité sera autorisée au-delà de la marge de recul du bâtiment.

Lorsque les limites de parcelles jouxtent des zones naturelles, la création de clôtures sera obligatoire.

Elles seront constituées d'une haie vive composée d'essences mélangées (trois au minimum) prises dans les listes présentes en annexes.

Elle pourra être doublée par un grillage coté intérieur, d'une hauteur maximum de 2,50 m.

11.3 Panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires devront être conformes au Règlement Local de Publicité en vigueur.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations sera assuré en dehors des voies publiques et il répondra aux règles suivantes :

- Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles des voies publiques, à moins de 10 m de ces angles. Pour les batteries de garages ou pour les parcs de stationnement de faible importance, une seule sortie sera autorisée.
- Pour les parcs de stationnement d'une certaine importance, une étude particulière sera établie par le demandeur et d'autres accès pourront être autorisés.

12.2 Normes particulières

Les règles « a minima » sont les suivantes :

a) Pour les constructions à usage de bureaux et à usage communautaire :

En secteur UEa, UEb, UEd, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

En secteur UEc, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

b) Pour les constructions à usage de commerce alimentaire, spécialisé ou à usage artisanal :

- 15 places de stationnement par 100m² de surface de vente.

c) Pour les hôtels et restaurants :

Hôtels : 1 place par chambre.

Restaurants : 1 place pour 10m² de surface de la salle de restaurant.

Hôtels/restaurants : la norme la plus contraignante est retenue.

d) Pour les maisons de retraite :

1 place par tranche de 100m² de surface de plancher.

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, ...). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie préalablement)

e) Stationnement des vélos :

- Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usages de bureaux : 3% de la surface de plancher totale,
- pour les autres constructions : à évaluer en fonction du nombre et du type de public attendu.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan de plantation est exigé pour tout projet.

La superficie du terrain réservée aux plantations :

- en secteur UEa, UEb, UEc, UEd, la surface perméable restante de la parcelle, sera végétalisée et plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50m².
- Il sera fait un choix d'essences régionales : chênes, châtaigniers, bouleaux peupliers, pins maritimes, tilleuls, marronniers, mimosas, saules tamaris, magnolias...

Les plantations existantes seront conservées. Les arbres abattus seront remplacés.

13.1 Parcs de stationnement

-les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

Les parcs de stationnement seront obligatoirement plantés, en alignement ou en regroupement à raison de :

- 1 arbre par 6 places de stationnement calcul fait sur l'ensemble du parc.

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UE, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE3 à UE13.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activité réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et d'industrie.

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions et installations non destinées à un usage, de bureau ou de service, d'artisanat et d'industrie.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF2.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, de vieux véhicules, de déchets ainsi que de combustibles solides ou liquides.
- L'ouverture de carrières.
- Les terrains de caravanes, de campings, de mobil homes.
- Le stationnement de caravanes et mobil homes quel que soit la durée

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination de commerce liées aux activités présentes sur cette zone, (ex. Restaurant...)
- Les installations classées sous réserves : qu'il soit mis en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adapté.
- Les constructions à usage d'habitation ne seront admises que dans le cas où elles constitueraient des logements de fonction nécessaires aux activités.
- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit (voie bruyante du type I) le long de la RN 171 ; de la RN 471, de la RD 213, et la voie ferrée : « Nantes – Le Croisic » sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant à la législation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être autorisés s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées et si la topographie l'exige.
- Les antennes sont soumises à déclaration.
- Les annexes pour les constructions d'habitation existantes
- Sont autorisées les extensions mesurées (20 % de la surface existante) et la reconstruction des habitations existantes

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute autorisation peut être 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 peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 Voirie

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

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètre en sous unique,
6 mètres à double sens,
- Largeur minimale de plate-forme : 10 mètres.

En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les installations éventuelles de surpresseurs sont à la charge des constructeurs

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics, l'assainissement autonome sera autorisé conformément à la législation en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4.3 Electricité, Téléphone

Les transformateurs et coffres doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes respectant l'espace public, murs de clôtures,...).

La desserte des constructions devra être réalisée par câbles souterrains.

4.4 Déchets Industriels

Le traitement et l'évacuation des déchets industriels doivent être conformes à la législation en vigueur relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'alignement des différentes voies dans les conditions minimales suivantes : 5 mètres.

Les constructions devront être implantées à 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la rue Baptiste Marcet en favorisant la continuité bâtie.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 5 mètres.
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites.

7.2 Implantation par rapport aux autres limites

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur la limite (avec réalisation d'un mur coupe-feu),
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite.

7.3 Annexes

Les annexes à la construction d'habitation pourront être implantées soit à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres d'une des limites séparatives.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre les deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

La surface totale imperméabilisée (construction et aires de stationnement imperméables) ne pourra excéder 80% de la surface totale de la parcelle.

Au cas où les surfaces au sol des constructions et d'aires de stationnement correspondant aux obligations prévues à l'article UF12, excéderaient 80% de la surface de l'opération, les surfaces de stationnement excédentaires devront être perméables, végétalisées et plantées.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, à l'exception des mâts ou totem dont la hauteur maximale sera limitée à 15 mètres.

La hauteur d'une construction est la hauteur mesurée entre le niveau du sol avant l'exécution des fouilles de la construction ou des remblais projetés et le point le plus haut des toitures.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation nécessaires aux activités de la zone ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes à la constructions ne peut excéder 3.50 m à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des extensions à la construction à vocation d'habitation ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect extérieur

Matériaux, couleurs

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes non accolées dont la superficie est supérieure à 20 m² devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Enseignes

Les projets d'enseignes devront être conformes au Règlement Local de Publicité en vigueur et seront à inclure dans le dossier de demande de permis de construire.

Panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires devront être conformes au Règlement Local de Publicité en vigueur.

11.2 Clôtures

En façade sur la voie, depuis l'alignement et dans la marge de recul éventuellement augmentée de la distance de cette façade à cet alignement, il pourra être réalisé une clôture composée :

- D'une haie vive doublée d'une bordurette implantée en limite du trottoir,
- D'une haie vive doublée soit d'un mur plein, hauteur limitée à 0.50 mètre, soit d'un grillage, l'ensemble ayant une hauteur de 2,50 mètres maximum.

En limite séparative et en fond de parcelle, et au-delà de la marge de recul, les clôtures ne sont pas obligatoires (sauf les clôtures des aires de stockage), mais celles qui seront réalisées comprendront :

- Une haie vive doublée côté extérieur, soit d'un grillage, soit d'un mur plein, d'une hauteur maxi de 2.50 mètres.

Cette clôture sera majorée éventuellement de 0.50 mètres avec l'accord des services compétents dans certains cas particuliers liés à l'implantation du lot ; cette possibilité sera autorisée au-delà de la marge de recul du bâtiment.

Les aires de stockage externes devront être clôturées.

Lorsque les limites de parcelles jouxtent des zones naturelles, la création de clôtures sera obligatoire.

Elles seront constituées d'une haie vive composée d'essences mélangées (trois au minimum) prises dans les listes présentes en annexes.

Elle pourra être doublée par un grillage coté intérieur, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations sera assuré en dehors des voies publiques et il répondra aux règles suivantes :

- Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles des voies publiques, à moins de 10 mètres des ces angles. Pour les batteries

de garages ou pour les parcs de stationnement de faible importance, une seule sortie sera autorisée.

- Pour les parcs de stationnement d'une certaine importance, une étude particulière sera établie par le demandeur et d'autres accès pourront être autorisés

Stationnement des vélos :

- Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :

-pour les constructions à usages de bureaux : 3% de la surface de plancher totale,

-pour les autres constructions : à évaluer en fonction du nombre et du type de public attendu.

ARTICLE UF13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan de plantation est exigé pour tout projet.

La superficie du terrain réservée aux plantations sera de 20% de la surface de la parcelle.

- Il sera fait un choix d'essences régionales : chênes, châtaigniers, bouleaux peupliers, pins maritimes, tilleuls, marronniers, mimosas, saules tamaris, magnolias...

Les plantations existantes seront conservées. Les arbres abattus seront remplacés.

Les espaces libres non imperméabilisés et les parcs de stationnement seront plantés en respectant les normes suivantes.

13.1 Parcs de stationnement

Les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

Les parcs de stationnement seront obligatoirement plantés, en alignement ou en regroupement à raison de :

- 1 arbre par 6 places de stationnement calcul fait sur l'ensemble du parc.

ARTICLE UF14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UF, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UF3 à UF13.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à accueillir les activités de loisirs et de sports.

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non directement liées à l'accueil d'activités sportives, touristiques ou de loisirs à l'exception de :

- Des constructions mentionnées à l'article UL2
- Des constructions à usage de logements de fonction liées aux équipements sportifs, touristiques ou de loisirs
- Des équipements publics de réseaux.
- Les antennes relais téléphonique.

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

- L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction, le changement de destination après sinistre des bâtiments existants sont autorisés à condition d'être en rapport avec les activités sportives, touristiques ou de loisirs

- La démolition et la reconstruction des bâtiments existants en rapport avec les activités sportives, touristiques et de loisirs à condition d'assurer leur mise aux normes

- Les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et si la topographie l'exige.

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute autorisation peut être 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 peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 Voirie

Sans objet

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Eaux usées

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics, l'assainissement autonome sera autorisé conformément à la législation en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations nécessitant une évacuation d'eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles non traitées dans la mer, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4.3 Electricité, Téléphone

Lors de la création ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions sont implantées par rapport aux voies existantes, à modifier, ou à créer à l'alignement :

- en retrait dudit alignement en fonction de l'espace nécessaire aux évolutions autour des installations et constructions prévues dans la zone.

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

Sans objet

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Tout projet ne satisfaisant pas à la qualité architecturale recherchée peut être refusé en application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

11.2 Clôtures

Les clôtures éventuelles sont constituées par des éléments végétaux locaux ou d'un grillage à larges maille doublé ou non d'une haie vive, ou d'une grille... la hauteur maximale ne pouvant excéder 2.50 mètres, exception faite des parts ballons.

Les clôtures ou annexes bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets électricité, gaz et téléphone.

L'emploi de clôture en béton moulé, ajouré ou non, est interdit.

11.3 Panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires devront être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés.
- Il sera fait un choix d'essences régionales : chênes, châtaigniers, bouleaux peupliers, pins maritimes, tilleuls, marronniers, mimosas, saules tamaris, magnolias...

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 mètres carrés de stationnement.

Les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UL14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UL, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UL3 à UL13.

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

La zone UV est destinée à l'accueil des gens du voyage. Elle est subdivisée en deux secteurs :

- UVa : accueil temporaire
- UVb : accueil sédentaire

ARTICLE UV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions et installations non directement liées à l'accueil des gens du voyage.
- Les antennes relais téléphonique.

ARTICLE UV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UV, sont admises les opérations suivantes :

- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2.b et R 442.2.c du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services et d'entrepôt, directement liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur UVb :

- Il ne pourra être implanté qu'un seul logement par terrain issu de division parcellaire. Les préaux ouverts de plus de 20 mètres carrés sont interdits.
- Le stationnement des caravanes sera soumis aux conditions suivantes : une caravane pour 150m² de terrain avec un maximum de 5 caravanes par unité foncière.

En secteur UVb, pour être constructible, un terrain devra avoir :

- Un accès direct sur le chemin des Pirots,
- Une largeur minimum de 9 m pour l'implantation des constructions.
- Respecter les dispositions du plan d'exposition au bruit des aéronefs zone C.

ARTICLE UV 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute autorisation peut être 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 peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

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

ARTICLE UV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations nécessitant une évacuation d'eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles non traitées dans la mer, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4.3 Electricité, Téléphone

Lors de la création ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En secteur UVb, le nu des façades des constructions principales doit être édifié en retrait de 18 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur UVb, les constructions principales doivent être édifiées :

Par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 50 mètres

- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- L'implantation pourra être différente si le projet concerne une parcelle de superficie importante permettant des aménagements différents.

ARTICLE UV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

En secteur UVb, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée.

ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UV 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur UVb, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures, soit 1 niveau.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,

- Le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs devront être de tonalité neutre claire,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires devront être conformes à la réglementation en vigueur.

11.2 Toitures

En secteur UVb

Les toitures des constructions à usage d'habitation sédentaire peuvent :

- soit être réalisées en tuiles, avec deux versants ayant une pente de 25° minimum.
- soit être réalisées en ardoise, avec deux versants ayant une pente comprise entre 30 et 45°,

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

Les toitures terrasses sont interdites en secteur UVb.

11.3 Clôtures

En secteur UVb

Les clôtures ou annexes bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets électricité, gaz et téléphone.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 0,50 mètres de hauteur surmonté ou non d'une grille, de lisses (de bois, de béton, de plastique) ; le tout ne pouvant excéder 1,30 mètres.
- Un mur bahut de 1,20 mètre.

Au-delà de la marge de recul :

- Un grillage (ou lisses) doublé par une haie vive ne pouvant excéder 2,00 mètres.

ARTICLE UV 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 Il sera fait choix d'essences régionales : mimosas, chênes, châtaigniers, bouleaux, tilleuls, peupliers, pins maritimes,...

ARTICLE UV 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



3 - LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU1b ET AU1r

Il s'agit des zones d'urbanisation future à court terme dans le cadre d'opération d'ensemble, au sein du quartier Certé-Savine :

Sous forme d'extension urbaine en zone AU1b : vocation habitat

- ZAC de la butte de Savine
- la Menée Landais,
- Et sous forme de reconversion urbaine en zone AU1r : vocation habitat.
- Projet de ZAC de Certé Océane

ARTICLE AU1 .1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AU1b 2,
- Le stationnement des caravanes à usage d'habitation quelle qu'en soit la durée,
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- - L'aménagement de terrains affectés à l'accueil d'habitations légères de loisir,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les dépôts,
- Les dépôts de véhicule,
- Les garages collectifs de caravane,
- Les carrières.

En zone AU1r, l'extension, la modification des constructions existantes, l'implantation nouvelle de constructions sont interdites.

ARTICLE AU1 .2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une activité commerciale ou artisanale sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées si elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : droguerie laverie, station-service, etc...).
- Les affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées et si la topographie l'exige.
- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la RN 171, la RN 471 et la RD 213, et le long de la voie ferrée Nantes / Le Croisic sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique et satisfaisant au règlement en vigueur.
- Les antennes relais seront soumises à déclaration.

ARTICLE AU1 .3 – ACCES ET VOIRIES

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute autorisation peut-être 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 peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- Largeur minimale de chaussée :
 - à double sens : 5 m
 - à sens unique : 3.5 m
 - passages alternés ponctuels : 3.5m

En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées, nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit pour la circulation automobile, soit pour des liaisons douces.

A titre exceptionnel, les voies en impasse sont autorisées et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU1 .4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4.3 Electricité, Téléphone, Gaz

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être enterrés.
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, construction ou installation au réseau téléphonique doivent être prévu.
- Les transformateurs et coffrets, doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...).

ARTICLE AU1 .5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU1 .6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions doit être implanté dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, à raison de 50% minimum de la largeur de la façade.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une autre 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,
- 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,

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- Lorsque le projet intéresse un équipement d'intérêt collectif
- Les annexes pourront être implantées à une distance maximum de 35 mètres par rapport à l'alignement.
- Pour des raisons d'ordre architectural, urbain, énergétique ou de sécurité.

ARTICLE AU1 .7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, peuvent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites latérales en respectant de l'autre coté une marge latérale de 3 mètres,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites. Cette marge peut être ramenée à 2 m. si le parti urbanistique le justifie.

Pour les constructions annexes, cette marge peut être réduite pour des raisons techniques.

Des implantations différentes seront possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- pour permettre d'assurer le maintien de l'ensoleillement des constructions riveraines.

L'implantation en ordre continu ou semi continu doit être privilégié.

Les constructions annexes implantées sur la limite de propriété auront une hauteur maximale inférieure ou égale à 3.50 mètres.

Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation, la ou les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration architecturale de l'ensemble.

ARTICLE AU1 .8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Exceptionnellement, cette distance pourra être ramenée à 2 mètres si le parti urbanistique le justifie.

ARTICLE AU1 .9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder l'emprise suivante par rapport à la superficie de terrain

- Emprise au sol maximale : 60%,

- La surface totale imperméabilisée (constructions annexes et aires de stationnement imperméable) ne pourra excéder 80% de la surface totale de la parcelle. Les terrasses végétalisées n'entrent pas dans ce pourcentage.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1 .10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau (soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée). En cas de toiture terrasse, les constructions ne peuvent excéder hors tout 9 m

En zone AU1r, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau (soit 4 niveaux y compris de rez-de-chaussée). En cas de toiture terrasse ou contemporaine, les constructions ne peuvent excéder hors tout 12 m.

Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à 3 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

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

Le niveau du sol fini intérieur doit être au minimum de plus de 0.20 mètre au-dessus de la côte de l'axe de la voie.

ARTICLE AU1 .11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures

Les toitures des constructions « d'architecture traditionnelle » pourront :

- soit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise naturelle.

- soit être constituées de terrasse, selon leur intégration dans l'environnement bâti.

Pour les autres constructions « d'architecture contemporaine », les formes des toitures et l'emploi d'autres matériaux doivent s'intégrer l'environnement existant. Les toitures en croupe doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

11.3 Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article AU1 6 doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 0.50 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en plastique le tout n'excédant pas 1.20 mètre de hauteur,
- Un mur de 1.20 mètre maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage (palplanches non autorisées),
- Un grillage doublé éventuellement d'une haie vive, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Au-delà de la marge de recul, les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres. Les matériaux béton préfabriqués sont interdits.

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

Les clôtures doivent participer à l'amélioration du cadre bâti, à la liaison et la continuité du bâti existant en général, de l'espace public en particulier, et ne doivent en aucun cas masquer la visibilité dans les carrefours et virages.

11.4 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes non accolées dont la superficie est supérieure à 20 mètres carrés devront être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5 Panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires devront être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU1 .12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- Pour le logement collectif : 1.5 place par tranche de 60 mètres carrés de S.H.O.N.

- Pour le logement individuel, 2 places,
- En cas d'opération de plus de 5 logements, et quelle que soit la nature de l'opération, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et service :

- Une place de stationnement par 20m² de surface de plancher hors œuvre nette.
-

Constructions à usage de commerce :

- Une place de stationnement par 40m² de surface de vente,

Constructions à usage d'artisanat :

- Une place de stationnement par 40m² de surface d'atelier,

Etablissement divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants – cafés : 1 place par 10m² de salle,
- Hôtels –restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Cliniques – foyers, salles de réunion, de sports, de spectacles : 1 place par tranche de 50m² de S.H.O.N.
- Etablissements d'enseignement : 1 place par tranche de 100m² de S.H.O.N.
- Maison de retraite : 1 place par tranche de 100m² de place.

Stationnement des vélos :

- Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :
- -pour les constructions à usage d'habitation : 1.5m² par logement,
- -pour les constructions à usages de bureaux : 3% de la SHON totale,
- -pour les autres constructions : à évaluer en fonction du nombre et du type de public attendu.

Modalités d'application

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

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 autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Extensions d'activités existantes :

Le nombre de places de stationnement exigé précédemment peut n'être imposé qu'aux extensions des activités existantes.

Transformation de la destination des constructions existantes :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la nouvelle affectation.

ARTICLE AU1 .13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Les aires de stationnement (stationnement et circulation) doivent être plantées à raison d'un arbre de haut par 50m² de stationnement.
- Les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE AU1 .14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones AU1b et AU1r, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles AU1b 3 à AU1b 13.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1c

Il s'agit de la zone d'urbanisation future à court terme de la butte de Trembly dans le cadre d'une opération d'ensemble.

ARTICLE AU1c 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AU1c,
- le stationnement des caravanes et mobil homes utilisées pour l'habitation quelle qu'en soit la durée,
- l'aménagement de terrains de camping, de stationnement de caravanes et de Mobil homes,
- l'aménagement de terrains affectés à l'accueil d'habitations légères de loisir,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts,
- les dépôts de véhicule,
- les garages collectifs de caravane,
- les carrières.

ARTICLE AU1c 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une activité commerciale ou artisanale sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, station-service...),
 - o que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adaptés.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées et si la topographie l'exige.
- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la RN 171 sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique et satisfaisant au règlement en vigueur.
- Le remblaiement sera autorisé jusqu'au niveau de l'axe de la chaussée jouxtant le terrain, sur une profondeur maximale de 35 m à partir de l'alignement approuvé, pour respecter les dispositions de l'article AU1c10.
- les divisions de parcelles aboutissant à l'implantation de constructions dites en « double rideau » sont admises :
 - o –si l'implantation des nouvelles constructions tient compte du bâti environnant,

- o –si à l'ensoleillement des constructions environnantes sont respecté,
- o –si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.

ARTICLE AU1c 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute autorisation peut être 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 peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 Voirie

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

- Largeur minimale de chaussée :
 - à double sens : 5 m
 - à sens unique : 3.5 m
 - passages alternés ponctuels : 3.5m

En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées, nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit pour la circulation automobile, soit pour des liaisons douces.

A titre exceptionnel, les voies en impasse sont autorisées et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU1c 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En absence de réseaux publics, l'assainissement autonome sera autorisé conformément à la législation en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4.3 Electricité, Téléphone, Gaz

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, construction ou installation au réseau téléphonique doivent être prévu.
- Les transformateurs et coffrets, doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...).

ARTICLE AU1c 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain devra :

- En cas de division foncière, posséder une façade sur voie publique ou privée d'une largeur minimale de 9 m, à l'exception des parcelles (dents creuses) jouxtant de part et d'autre des constructions implantées en limites séparatives.
- En absence d'assainissement collectif, avoir une superficie suffisante pour accepter un assainissement autonome :
- * En vue du respect de cette règle, une adaptation mineure à l'obligation stricte des articles AU1c 6 et AU1c 7 peut être autorisée ou imposée.

ARTICLE AU1c 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque la configuration de la parcelle le nécessite (retrait maximum de 15m) pour assurer la continuité du bâti ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que murs, annexes, porches.
- En l'absence de tout alignement de référence, un recul de 5 m environ peut être imposé.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque les constructions concernées sont des extensions ou des annexes.
- pour un projet de construction pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain dit en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages.
- Pour des raisons d'ordre architectural, urbain, énergétique ou de sécurité.

ARTICLE AU1c 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, peuvent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres.
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales avec un minimum de 3 mètres. Cette marge pourra être ramenée à 2 mètres si le parti urbanistique le justifie.

Pour les constructions annexes, cette marge peut être réduite pour des raisons techniques.

Des implantations différentes seront possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- pour permettre d'assurer le maintien de l'ensoleillement des constructions riveraines.

L'implantation en ordre semi continu ou discontinu doit être privilégiée.

Les constructions annexes implantées en limite de propriété auront une hauteur maximale à l'adossement inférieure ou égale à 3.50 mètres.

Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation, la ou les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration architecturale de l'ensemble

ARTICLE AU1c 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent, par rapport aux baies des pièces principales d'habitation, une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Exceptionnellement, cette distance pourra être ramenée à 2 mètres si le parti urbanistique le justifie.

ARTICLE AU1c 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 30% par rapport à la surface du terrain.

Les surfaces totales imperméables (constructions, annexes et aires de stationnement imperméable) ne pourront excéder 40% de la surface totale de la parcelle. Les terrasses végétalisées n'entrent pas dans ce pourcentage.

Le coefficient ne s'applique pas pour les constructions d'équipement d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1c 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,5 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau, (soit 2 niveaux).

Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée, d'immeuble de hauteur supérieure à 2 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

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

Le niveau du sol fini intérieur doit être au minimum de plus de 0.40 mètre au-dessus de la côte de l'axe de la voie.

ARTICLE AU1c 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- Le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.1 Toitures

Les toitures des constructions « d'architecture traditionnelle » doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise. Les toitures en chaume sont autorisées ; dans ce cas la pente des versants sera comprise entre 50° et 60°.

Pour les constructions « d'architecture contemporaine », les formes des toitures et l'emploi d'autres matériaux doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Les toitures en croupe doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

11.2 Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article AU1c6 doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 0.50 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en plastique le tout n'excédant pas 1.20 mètre de hauteur,
- Un mur de 1.20 mètre maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage (palplanches non autorisées),
- Un grillage doublé éventuellement d'une haie vive, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Au-delà de la marge de recul, les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2,00 m. Les matériaux béton préfabriqués sont interdits.

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

Les clôtures des limites des parcelles en contact avec une zone N, devront être constituées par une haie bocagère d'essences mélangées (trois au minimum) pris dans la liste prescrite par le Parc Régional de Brière.

Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.

Les clôtures doivent participer à l'amélioration du cadre bâti en général, de l'espace public en particulier, et ne doivent en aucun cas masquer la visibilité dans les carrefours et virages.

11.3 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes non accolées dont la superficie est supérieure à 20 mètres carrés devront être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.4 Panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires devront être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU1c 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques et privées.

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- Deux places de stationnement par logement dans le volume bâti ou, dans l'espace non bâti ouvertes sur les emprises publiques et privées.
- En cas d'opération de plus de 5 logements, et quelle que soit la nature de l'opération, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et service :

- Une place de stationnement par 20m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Constructions à usage de commerce :

- Une place de stationnement par 20m² de surface de vente.

Constructions à usage d'artisanat :

- Une place de stationnement par 40m² de surface d'atelier.

Etablissement divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants – cafés : 1 place par 10m² de salle,
- Hôtels –restaurants : la norme la plus contraignante est retenue, -
- Cliniques – foyers, salles de réunion, de sports, de spectacles : 1 place par tranche de 50m² de S.H.O.N. - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 100m² de S.H.O.N. construite.

Stationnement des vélos :

- Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :
- -pour les constructions à usage d'habitation : 1.5m² par logement,
- -pour les constructions à usages de bureaux : 3% de la SHON totale,
- -pour les autres constructions : à évaluer en fonction du nombre et du type de public attendu.

Modalités d'application :

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

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 autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Extensions d'activités existantes :

Le nombre de places de stationnement exigé précédemment peut n'être imposé qu'aux extensions des activités existantes.

Transformation de la destination des constructions existantes :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la nouvelle affectation.

ARTICLE AU1c 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m² de stationnement.
- Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.
- Les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE AU1c 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires, les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à la règle de densité.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.30.

CHAPITRE III-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1h

La zone AU1h délimite dans le quartier d'Herbins, le secteur Gare Nord pour accueillir des projets urbains tel que « ville gare ».

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future au sein du quartier Herbins, Gare Nord

ARTICLE AU 1h1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AU1h2,
- le stationnement des caravanes mobil homes à usage d'habitation, quelle qu'en soit la durée,
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains affectés à l'accueil d'habitations légères de loisir,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts,
- les dépôts de véhicule,
- les garages collectifs de caravane,
- les carrières.

ARTICLE AU1h2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, station-service...),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adaptés.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées et si la topographie l'exige.
- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la RN 471 sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique et satisfaisant vis à vis des règles en vigueur
- Les antennes relais seront soumises à déclaration.

ARTICLE AU1h3 – ACCES ET VOIRIES

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute autorisation peut-être 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 peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 Voirie

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

- Largeur minimale de chaussée :
 - à double sens : 5 m
 - à sens unique : 3.5 m

- En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.
- Les voies publiques ou privées, nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit pour la circulation automobile, soit pour des liaisons douces.
- A titre exceptionnel, les voies en impasse sont autorisées et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU1h4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau

public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales (notice hydraulique).

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.

4.3 Electricité, Téléphone, Gaz

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, construction ou installation au réseau téléphonique doivent être prévu.
- Les transformateurs et coffrets, doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...).

ARTICLE AU1h5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU1h6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions peut être implanté :

- Soit en retrait, soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou en retrait peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain, énergétique ou de sécurité.

ARTICLE AU1h7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de façon à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

Soit d'une limite à l'autre,

- Soit sur l'une des limites latérales en respectant de l'autre côté une marge latérale de 5 mètres,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites.

Des implantations différentes seront possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- pour permettre d'assurer le maintien de l'ensoleillement des constructions riveraines.

L'implantation en ordre continu ou semi continu doit être privilégiée.

Les constructions annexes implantées en limite de propriété auront une hauteur maximale à l'adossement inférieure ou égale à 3.50 mètres.

ARTICLE AU1h8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles permettent l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE AU1h9 – EMPRISE AU SOL

La surface totale imperméabilisée (constructions et aires de stationnement imperméable) ne pourra excéder 80% de la surface totale de la parcelle. Les terrasses végétalisées n'entrent pas dans ce pourcentage.

ARTICLE AU1h10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m. En cas de toiture terrasse ou contemporaine, les constructions ne peuvent excéder hors tout R +5+Attique=21 m.

Une hauteur différente, (6 m minimum et 21 m maximum), peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain, énergétique, et pour une meilleure prise en compte de l'environnement bâti.

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

ARTICLE AU1h11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- Le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et entre elles.

11.2 Panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires seront interdits en dehors des espaces publics.

ARTICLE AU1h12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- Pour le logement collectif et individuel groupé: 1.5 place par tranche de 70m² de S.H.O.N :
- En cas d'opération de plus de 10 logements, et quelle que soit la nature de l'opération, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et service :

- Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Constructions à usage de commerce :

- Une place de stationnement par 50m² de surface de vente.

Constructions à usage d'artisanat :

- Une place de stationnement par 50m² de surface d'atelier.

Etablissement divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants – cafés : 1 place par 30m² de salle,
- Hôtels – restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

Stationnement des vélos :

- Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :
- pour les constructions à usage d'habitation : 1.5m² par logement,
- pour les constructions à usages de bureaux : 3% de la SHONtotale,
- pour les autres constructions : à évaluer en fonction du nombre et du type de public attendu.

Modalités d'application :

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

Transformation de la destination des constructions existantes :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la nouvelle affectation.

ARTICLE AU1h13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être paysagés.
- Les aires de stationnement (stationnement et circulation) doivent être traitées de façon paysagère. (1 arbre à haute tige par 50 m² de stationnement)



ARTICLE AU1h14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone AU1h , il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles AU1h3 à AU1h13.

CHAPITRE IV – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AU2 ET AU3

Il s'agit des zones d'urbanisation future. Elles se subdivisent en zones d'urbanisation future à :

- moyen terme : AU2
 - AU2 : vocation activités ou habitat.
- long terme : AU3
 - AU3b, AU3c, AU3r : vocation habitat
 - AU3f : vocation d'entrepôts

L'ouverture à l'urbanisation interviendra par voie de modification du PLU.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations à l'exception des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou l'intérêt collectif (télécommunications, assainissement, eau potable, électricité, infrastructures,...).

- Les antennes relais téléphonique.

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

Sans objet.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

4 - LES ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Elle a pour objet la protection et le maintien de l'agriculture et des centres d'exploitations. Elle est subdivisée en deux secteurs :

- Aa : centre d'exploitation
- Ab : secteur agricole inconstructible.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Aa :

Sont interdites toutes constructions et installations autres que :

- celles nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage de logement de fonction,
- celles nécessaires à l'exercice d'activités agro-touristiques directement liées à l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire,
- celles nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif ;

En secteur Ab :

Sont interdites :

- toutes installations et constructions.
- Les caravanes et mobil homes quelque soit la durée.

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

- Les affouillements et exhaussements ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et si la topographie l'exige.
- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'activités agro-touristiques doivent être réalisées à proximité immédiate du siège de l'exploitation agricole.
- Le remblaiement sera soumis à autorisation.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles, agricoles

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4.3 Electricité, Téléphone, Gaz

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- Les transformateurs et coffrets, doivent être parfaitement intégrés.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions :

- à usage d'habitation doit être à 20 m minimum de l'alignement,
- à usage agricole doit être implanté à 40 m minimum de l'alignement.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites du secteur Aa au moins égale à la hauteur du bâtiment, le tout avec un minimum de 6m.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Les surfaces totales imperméables (constructions et aires de stationnement imperméables) ne peuvent excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 3.5 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage strictement agricole, ouvrages techniques, "cheminées" et autres superstructures.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à usage strictement agricole.

11.1 Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- Le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs devront être de tonalité neutre claire,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- La compatibilité avec les orientations de la Charte du Parc Régional de Brière.

11.2 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

11.3 Clôtures

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées de haies vives composées de 3 essences locales au minimum différentes, ces haies pouvant être doublées par un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m implanté à l'intérieur de la parcelle.

Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.

Tout autre matériau est interdit.

11.4 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes liées aux logements de fonction dont la superficie est supérieure à 20 m² devront être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 25m² de terrain.
- Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances, et notamment le long des voies destinées à la circulation générale et au contact avec les zones N et U.

Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone A, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles A3 et A13.

5 - LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone N délimite les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur qualité de site, de paysage, de leur richesse écologique. Cette zone est entretenue par l'activité agricole.

A l'intérieur de la zone N ont été délimités partiellement deux secteurs :

Le secteur Nh délimite la zone naturelle construite sans possibilité de constructions neuves. Sont autorisées les extensions mesurées et la reconstruction des habitations existantes.

Le secteur Nj délimite la zone naturelle d'activité sous forme de jardins familiaux.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes constructions et installations
- les antennes relais téléphoniques.
- le stationnement des caravanes et mobil homes quelque soit la durée.

A l'exception :

- de l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (maximum 30% de la surface de plancher existante) des constructions existantes en secteur Nh,
- des constructions et installations techniques liées à l'activité de jardins familiaux en secteur Nj
- des installations et constructions mentionnées à l'article N2
- des affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations autorisées dans la zone si la topographie l'exige, ou travaux d'infrastructures routiers acoustiques et hydrauliques.
- Tout équipement en relation avec une activité nautique en bordure du Brivet

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

- Les constructions et installations techniques liées à l'exploitation et à la gestion des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas être de nature à compromettre la protection de la zone ;
- Les constructions d'abris à bestiaux d'une emprise de 100 m² maximum devront être implantées conformément aux localisations prévues au plan de zonage. Ces abris devront être implantés à une distance minimum de 100m de toute construction à usage d'habitation.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre des constructions existantes, sans changement de destination ni création de logement supplémentaire.
- Les aménagements, dans le cadre de la restructuration de l'échangeur de Certé, liés aux ouvrages techniques ainsi que ceux nécessaires aux usagers de la route (station service, aires de repos, etc ...), seront autorisés.

- En secteur Nh : les annexes aux constructions existantes sont autorisées à conditions d'être situées à proximité immédiate de l'habitation principale.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues devront être prises en compte.

Est interdit tout accès sur la piste cyclable.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4.3 Electricité

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- Les transformateurs et coffrets, doivent être parfaitement intégrés.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées doit garantir :

- Les meilleures conditions de sécurité possible
- La préservation des caractéristiques de la zone.

- Hors agglomération, les constructions devront être implantées à 75m **minimum** par rapport à l'axe de la RD 213.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit garantir :

- Les meilleures conditions de sécurité possible
- La préservation des caractéristiques de la zone.

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

Sans objet

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Les abris à fourrage et à bestiaux doivent avoir une largeur maximale de 7 m et une emprise au sol maximale de 100 m².

En secteur Nh :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 30% par rapport à la surface du terrain,
- Les surfaces totales imperméables (constructions et aires de stationnement imperméables) ne peuvent excéder 40% de la surface totale de la parcelle.

En secteur Nj :

- L'emprise au sol des abris, par jardin, ne pourra excéder 6 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh :

- La hauteur maximale des extensions et des constructions à usage d'annexe ne doit pas excéder celle des constructions principales dont elles dépendent.

En secteur Nj :

- La hauteur hors tout des abris de jardin ne pourra excéder 2,20m maximum.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- Le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs,

- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions.

11.2 En secteur Nh

Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ; elles doivent être réalisées en ardoises. Les toitures en chaumes sont autorisées ; dans ce cas, la pente des versants sera comprise entre 50° et 60°.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes dont la superficie est supérieure à 20 m² devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.3 En secteur Nj

Les abris de jardin seront construits en bois.

11.4 Abris à bestiaux

Ils doivent être réalisés en bois, couverts en bac acier couleur ardoise, clisses de bois ou en roseaux et bardés de bois ou de roseaux sur trois faces (façade la plus basse). Ils doivent avoir une toiture à une seule pente.

11.5 Clôtures

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées de haies vives composées de 3 essences locales au minimum différentes, ces haies pouvant être doublées par un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m implanté à l'intérieur de la parcelle. Les clôtures ou annexes bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets électricité, gaz et téléphone.

Tout autre matériau est interdit.

Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques ou privées.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 25m² de terrain.
- Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles N3 et N13.