



ANCENIS
- SAINT -
GÉREON

Département de Loire-Atlantique
Commune d'Ancenis-Saint-Géréon

PLAN LOCAL D'URBANISME
HISTORIQUE DE LA COMMUNE
DE **SAINT-GEREON**

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

Règlement écrit
après Modification n°6
approuvé le 09 juin 2023



Ovest am
L'intelligence collective au service des territoires

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur la totalité du territoire de la commune de SAINT-GEREON.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R111.21, R 111 .25 à R 111.47.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité ousécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection del'environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

R. 111-2 :

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

R.111-4:

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

R. 111-15:

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R. 111-21 :

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

2. Aux termes de l'article L-111.10 du Code de l'Urbanisme, lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ou l'occupation créées en application de législations particulières. Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus", font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de l'article L.111-3 du Code Rural :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5. A la date de la présente révision du PLU, aucun règlement de lotissements n'est maintenu au-delà de 10 ans.

r

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de L'Urbanisme, le périmètre de protection de station d'épuration et les sites archéologiques. Le territoire est divisé en 4 catégories de zones :

- a) **Les zones urbaines dites « zones U »** : correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- b) **Les zones à urbaniser dites « zones AU »** : correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.
 - les zones 1AU immédiatement constructibles,
 - les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.
- c) **Les zones agricoles dites « zones A »** : correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, viticole, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services collectifs et à l'activité agricole.
- d) **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »** : correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

ARTICLE 5 - 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'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

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

ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 8 - AUTORISATIONS SPECIALES

En toutes zones, les dispositions des articles 3 et 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et clôtures liées aux cimetières,
- Postes de transformation d'énergie électrique; autocommutateurs...
- Stations de relevage et d'épuration : château d'eau, station d'épuration...
- Réseaux enterrés et aériens : équipements et ouvrages liés à ces réseaux...
- Mobiliers et équipements de voirie (aubettes, sanitaire, etc...)

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

Selon l'article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2.5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ARTICLE 11 - Arrêté sur le bruit

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communications suivantes : RD723 Boulevard de l'Atlantique, déviation de la RD 164 et voie SNCF, sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de la législation en vigueur.

Les marges concernées sont reportées graphiquement en annexe du P.L.U.

ARTICLE 12 - PISCINES

L'implantation des piscines doit respecter l'article 6 de chaque zone et être à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 13 - LEXIQUE

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

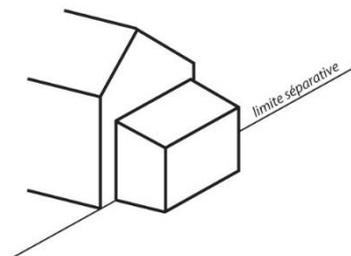
ACCÈS (ARTICLES 3) :

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

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

ADOSSEMENT (ARTICLES 7) :

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



ALIGNEMENT :

voir Voies et emprises publiques ou privées ci-dessous.

ANNEXES (ARTICLES 1 ET 2) :

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

ATTIQUE (ARTICLES 10) :

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

CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLES 1 ET 2) :

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

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

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

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

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

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

DÉFRICHEMENT

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

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

EGOUT DU TOIT

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

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

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

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

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

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

Dans cette projection verticale sont inclus :

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

Sont exclus :

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

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

du projet.

EMPRISE AU SOL & RECOURS À UN ARCHITECTE :

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

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

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

ESPACES LIBRES (ARTICLES 13) :

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

EXTENSION :

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

HAUTEUR MAXIMALE (ARTICLES 10) :

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

HAUTEUR PLAFOND (ARTICLES 7)

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

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

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

FAITAGE :

Partie la plus haute de la toiture.

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

voir limite séparative et fond de parcelle ci-dessous.

INSTALLATION

Voir construction

LIAISON DOUCE OU CHEMINEMENTS DOUX (ARTICLES 3) :

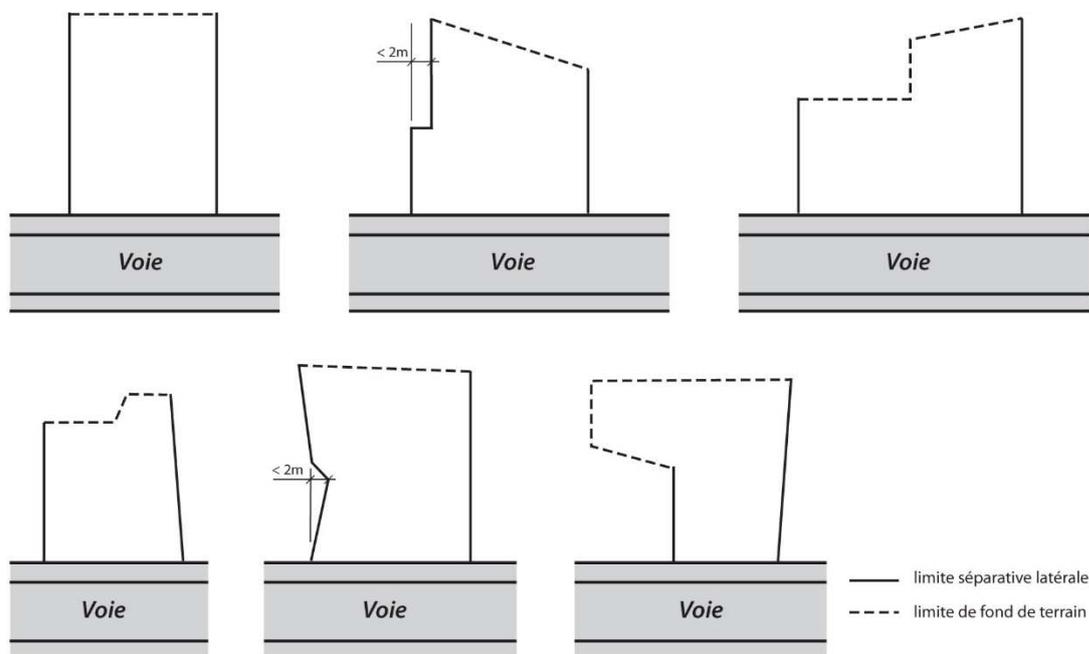
Axe de circulation réservé exclusivement à l'usage des déplacements non motorisés (à pied, à vélo, à cheval).

LIMITE SEPARATIVE (ARTICLES 7) :

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

LIMITE SÉPARATIVE ET FOND DE PARCELLE (ARTICLES 7) :

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



LOGEMENTS AIDÉS (ARTICLES 2) :

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

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

OPÉRATION GROUPEE (ARTICLES 6) :

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

Pour une opération groupée :

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

PÉRIMÈTRES D'ATTENTE (ARTICLES 1 ET 2) :

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

surface à partir de laquelle les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

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

RECU DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 6) :

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

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

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

RETRAIT DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 7) :

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

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

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

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

UNITÉ FONCIÈRE (ARTICLES 1 ET 2, ARTICLES 12, ARTICLES 13) :

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

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

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

Voies :

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

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

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

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

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

- les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins, ...) hors aménagements des abords de chaussée,
- les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux 2 roues non motorisés,
- les voies fluviales et les cours d'eau,
- les voies ferrées,

- les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole .

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

ARTICLE 14 – JARDINS PROTEGES

Au sein des secteurs de jardins identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :

- De l'extension des constructions existantes : celles-ci pourront faire l'objet d'une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol (à partir de la date d'Approbation de la Modification).
- Des annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'il s'agisse de construction en bois d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et sous réserve de s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.

ARTICLE 15 – SERVITUDE DE PROJET

Au sein des périmètres de servitudes de projet identifiés au titre du L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes sont autorisés ;
- Toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE 16 – ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une protection particulière. Les édifices présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

1. LES ELEMENTS BATIS ET URBAINS

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement.

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

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

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

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,

- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

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

FAÇADES ET PIGNONS

Sont interdits :

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

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

TOITURES

Les toitures doivent avoir deux versants principaux,

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

Toute surélévation de toiture est interdite,

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

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

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

MURS

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

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

2. LES CLOTURES

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

3. LES ELEMENTS PAYSAGERS

Les haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité ou d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents

graphiques du règlement.

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

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

En application de l'article R.421-23, h) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

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

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

ARTICLE 17 – ZONES HUMIDES

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

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement) :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - La sécurité des personnes ;
 - L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant,
- Les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole. (cf. note de la DREAL) (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).

Ces installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

ARTICLE 18 – COURS D'EAU

Les cours d'eau repérés sur le(s) document(s) graphique(s) du règlement doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 m des rives des cours d'eau.

Les affouillements et exhaussements du sol sont également interdits à proximité des cours d'eaux sauf ceux nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique. Ces travaux sont soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre du code de l'environnement.

Les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sont issus de l'inventaire des cours d'eau 2022 de la DDTM44. Les cours d'eau inventoriés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua est une zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

La zone Ua comprend un secteur Uac destiné **notamment** aux équipements collectifs ou d'intérêt général **et aux logements à caractère social**.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. les constructions à usage agricole ou industriel
- 1.2. les dépôts de toute nature
- 1.3. les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua 2
- 1.4. le stationnement collectif de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- 1.5. les terrains de camping
- 1.6. les parcs résidentiels de loisirs
- 1.7. les parcs d'attractions ouverts au public
- 1.8. les entrepôts non mentionnés à l'article Ua2
- 1.9. les garages collectifs de caravanes
- 1.10. les carrières
- 1.11. de plus en zone Uac, est interdit ce qui n'est pas autorisé à l'article **Uac-2**

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

- 2.1. les entrepôts à condition d'être liés à une activité économique compatible avec l'habitat existant sur place.
- 2.2. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration, et sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, laverie, chaufferie etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.3. les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées.
- 2.4. les activités économiques tels que services, commerces, artisanat, à condition d'être compatibles avec l'habitat en terme de nuisances.
- 2.5. En zone Uac, les installations, constructions et équipements à condition d'être liés à l'intérêt général ou collectif, ainsi que les logements locatifs à caractère social.
- 2.6. les constructions autorisées à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communications suivantes : RD 723 Boulevard de l'Atlantique et voies SNCF, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de la législation en vigueur.

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

3.1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 celles 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.

Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que la voie suivante :

- **Boulevard de l'Atlantique**

3.2-Voirie à créer

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

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE 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.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif ou lorsque celui-ci existe mais que la topographie présente une forte contre-pente nécessitant un poste de refoulement sur une distance de 50 mètres et plus, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4-2.2 - Eaux résiduaires industrielles

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

4.2.3 - Eauxpluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain 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 sur terrain privé.

4. 3 - Electricité -Téléphone -Télévision

Dans les lotissements ou constructions groupées :

les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupé,
l'éclairage type public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupé.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Réseau public d'assainissement non encore réalisé:

La construction non reliée à l'assainissement collectif en cas d'absence de celui-ci doit être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie optimum puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome en contrebas de l'habitation.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 – Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- **Boulevard de l'Atlantique 10 m** minimum par rapport à l'alignement
- Autres voies : 2 m minimum de l'alignement
- voie SNCF : application de la réglementation propre aux chemins de fer

6.2 - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 2 et 3 sont possibles dans les cas suivants :

Les constructions principales peuvent être édifiées à l'alignement des voies suivantes en partant de la place du Prieuré :

- Place du Prieuré,
- Rue de la Chevasnerie, Rue des Vignes,
- Rue des Maîtres jusqu' à la rue des Babeaux)
- Avenue du Mortier jusqu'à la rue du Stade)

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, ou lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, une implantation différente peut être admise.

Cette règle 6.1 et 6.2 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ou collectif qui peuvent s'implanter à partir de l'alignement de toutes voies.

Lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des reculs différents, les OAP priment sur le règlement écrit.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies publiques ou privées

Les constructions doivent être édifiées :

soit d'une limite à l'autre,

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 m.

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 m.

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 m. Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur de la construction, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 m.

Cette règle 7.1 et 7.2 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les ouvrages de RTE qui peuvent s'implanter à partir de la limite séparative.

7.3 – Dispositions particulières

- les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit de balcons, des dispositions différentes sont permises dans le respect du Code Civil ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

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

Sans objet

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau. **Lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des hauteurs différentes, les OAP priment sur le règlement écrit.**

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

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Principes généraux

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

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

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

11.2-Clôtures:

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

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

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

11.2.1 REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales (article 31 du règlement de la voirie départementale).

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

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

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

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

briques ...).

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

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

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

Les clôtures doivent être constituées :

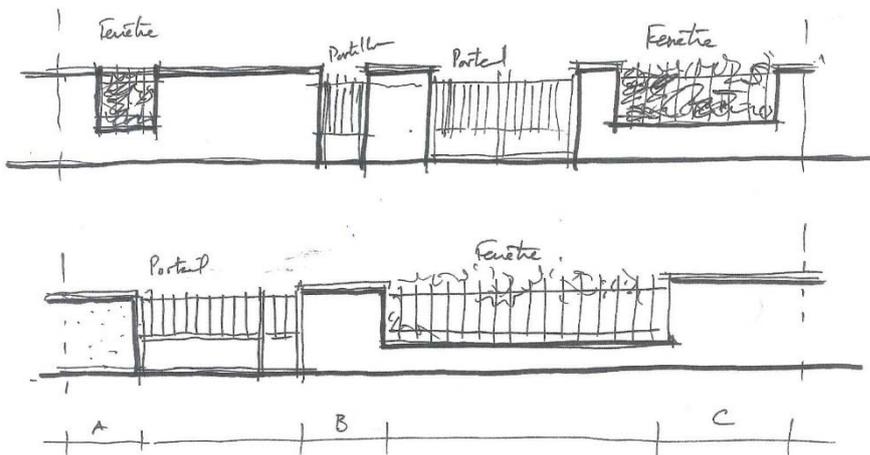
- soit d'un mur bahut en pierres apparentes ou enduit comme la construction d'une hauteur de 1.20 mètre maximum, surmonté éventuellement d'une grille métallique, de lices métalliques ou en bois, de grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris) ou de panneaux à claire voie (lames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

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

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

Dispositions particulières aux terrains en angle et aux terrains traversant :

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



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

11.2.3 CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES AU-DELA DE PROFONDEUR DE LA MARGE DE REcul DE LA CONSTRUCTION**En limites séparatives au-delà de la marge de recul de la construction,**

les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur bahut surmonté éventuellement d'un dispositif à claire voies dans les conditions de l'article 11.2.2 ci-dessus,
- soit par une haie vive d'essences diversifiées n'excédant pas une hauteur maximum de 2,00 mètres,
- soit par un grillage éventuellement posé sur un mur bahut d'une hauteur de 1.20 mètre maximum, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maxi de 1,80 mètre,
- soit par des structures végétales tressées (osier, saules, ...) n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- soit par des panneaux de bois suffisamment scellés au sol pour garantir leur pérennité dans le temps ; leur caractéristique devra également permettre le passage de la petite faune (dispositif à claire voie ou panneau surélevé du sol),
- soit par un mur soit en maçonnerie enduite sur les 2 faces, soit en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites communes aux espaces verts ouverts au public (square, parcs et jardins) et aux voies douces exclusivement réservées aux piétons et 2 roues non motorisés ; pour l'application de cet article, ces limites sont effet considérées comme limites séparatives au sens de l'article 7 conformément à la définition des limites de références au sens de l'article 7 détaillée au lexique (voir article 13 des Dispositions Générales du présent règlement).

11.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CLOTURES JOUXTANT LES ZONES A ET N

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

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

11.3 - Annexes :**REGLES GENERALES**

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

11.4. Toitures

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

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

Les toitures en tuile sont autorisées uniquement :

- pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment existant déjà couvert en tuile ;

- pour une nouvelle construction, en cas de présence de tuile dans le contexte immédiat de la construction et en tenant compte de la présence de bâtiments de caractère en ardoise dans l'environnement proche.

11.5. Façades et pignons

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

11.6. Dispositifs énergétiques

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

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement. Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

11.7. Stationnement des vélos

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

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

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

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement (hors logement locatif social), en garage ou extérieur
- 1 place par logement locatif social,
- en cas de lotissement ou permis groupés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements pour les opérations à partir de 6 logements minimum (soit 0 place pour une opération de moins de 6 logements, 2 places pour une opération de 6 logements, 3 places pour une opération de 7 à 9 logements, etc.).

En cas d'extension d'une habitation existante sans création de nouveau logement, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement (même si le nombre de places est inférieur aux règles ci-dessus).

12.2 - Constructions à usage de bureau :

- une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente :

- une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m²

12.4 - Constructions à usage d'ateliers :

- une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher

12.5 - Etablissements divers :

- Hôtel : une place de stationnement par chambre,
- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,
- Hôtel - Restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
- Maison de Retraite : 2 places pour 3 chambres.

12.6 - Modalités d'application :

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

12.7 - Dispositions particulières

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

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

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

Le couvert végétal existant et de qualité doit être préservé, ainsi que les éléments du patrimoine de valeur (édicule, fontaine, mare, bosquet...).

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

ARTICLE Ua 14-POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

Cette zone comprend les hameaux et lieux-dits où sont autorisées les constructions neuves en nombre limité, les extensions mesurées, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE U_c 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article U_c2. De plus, toute activité industrielle est interdite.

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

- 2.1. Les constructions neuves à condition d'être à vocation d'habitation et de respecter les articles U_c3 à U_c14.
- 2.2. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas remettre en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, retenues colinéaires, stations de pompage...).
- 2.3. Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants dans la zone à condition de respecter les 4 conditions suivantes :
 - d'être pour le même usage,
 - d'avoir la même surface d'emprise au sol,
 - d'avoir la même hauteur,
 - d'appliquer les règles en cours dans le PLU en vigueur pour les autres points.
- 2.4. L'extension des bâtiments existants à condition de respecter les conditions suivantes
 - que l'extension n'ait pas pour effet de créer un ou plusieurs logements supplémentaires
 - que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente révision du PLU.
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- 2.5. Le changement de destination des constructions existantes à condition de respecter les conditions suivantes :
 - de rester dans le volume existant
 - de ne pas avoir pour effet de créer plus d'un logement par corps de bâtiment
 - qu'il conserve le caractère architectural du bâtiment existant
 - qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.
- 2.6. Les aménagements liés à une activité économique (artisanal, gîtes ruraux) à condition de conserver les constructions existantes.
- 2.7. Que les annexes soient d'une emprise maximale de 30 m²
- 2.8. Les créations de cheminements piétons, de voies et l'implantation de mobiliers légers agrémentant ces cheminements à condition de ne pas dénaturer les sites où ils s'inscrivent.

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

3.1.1 - 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.

3.1.2 - 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.

3.1.3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2-Voirie à créer

Sans objet

ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE 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.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article Uc2 sont interdits.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est admis.

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

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain 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 sur terrain privé.

4.3 - Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U_c 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 - Toute construction autorisée doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m minimum pour l'habitat et 75 m pour l'activité par rapport à l'axe de la RD164 hors zone urbanisée en l'absence de projet urbain
- 100 m minimum par rapport à l'axe de la RD 464 hors zone urbanisée en l'absence de projet urbain
- 100 m minimum pour l'habitat et 50 m pour les bâtiments à vocation d'activités par rapport à l'axe de la RD 723
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies

6.2 -Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans 3 cas:

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, il peut s'implanter dans le prolongement de l'existant, sans réduire davantage la marge de recul,
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt général ou collectif ou des ouvrages de RTE.

ARTICLE U_c 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- 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 3m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Des implantations autres sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt général ou collectif ou des ouvrages de RTE.

Dispositions particulières :

- les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit de balcons, des dispositions différentes sont permises dans le respect du Code Civil ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

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

Sans objet.

ARTICLE U_c 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE U_c 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toutes constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

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

La hauteur des annexes est limitée à 3.2 m à l'égout ou à l'adossement.

ARTICLE U_c 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Principes généraux

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

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

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

11.2 - Clôtures :

La hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1,60 m. La partie pleine ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1.20 m et pourra être surmontée d'éléments ajourés (lisses, grilles, grillages (grillages à moutons et simples torsions interdits)). L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée. La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 1,80m.

Les aménagements à proximité du réseau routier départemental sont soumis au respect de l'article 31 du règlement de la voirie départementale.

11.3 - Annexes :

REGLES GENERALES

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

11.4. Façades et pignons

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

11.5. Dispositifs énergétiques

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

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

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

11.6. Stationnement des vélos

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE Uc 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue est une zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

La zone Ue comprend un secteur Ueas destiné aux constructions à usage d'artisanat et de services.

ARTICLE Ue 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. les lotissements et opérations à usage d'habitation
- 1.2. les constructions à usage agricole ou industriel
- 1.3. les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ue 2
- 1.4. les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ue 2
- 1.5. le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- 1.6. les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- 1.7. les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. les parcs d'attractions ouverts au public
- 1.9. les aires de jeux et de sports ouverts au public
- 1.10. les carrières
- 1.11. les changements de destination ayant pour objet la création de logements
- 1.12. les constructions à usage commercial : en zone Ueas

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et à condition d'être incluse dans le bâtiment d'activité ;
- 2.2. les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone ;
- 2.3. la création d'établissements répondant au régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration.
- 2.4. l'extension des établissements existants répondant au régime des installations classées par la protection de l'environnement à condition d'être soumis à déclaration ou à autorisation.
- 2.5. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

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

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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. Ces accès doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum.

Sur le Boulevard de l'Atlantique, les accès sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement et à la sécurité des flux sur l'Espace 23.

3.2-Voirie à créer :

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

- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres minimum.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction raccordée au réseau public d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis.

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

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

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.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain 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:

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

ARTICLE Ue 5 , SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m minimum par rapport à l'axe de la RD 464 hors zone urbanisée en l'absence de projet urbain
- 10 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les ouvrages de RTE qui peuvent s'implanter à partir de l'alignement de toutes voies.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

En dehors du secteur Ueas :

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 6 mètres par rapport aux autres limites,
- soit à une distance minimale de 6 m par rapport à chacune des limites.

En secteur Ueas :

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 3 mètres par rapport aux autres limites,
- soit à une distance minimale de 3 m 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 m. Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur de la construction, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 m.

7.3 - Dispositions particulières

Cette règle 7.1 et 7.2 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les ouvrages de RTE qui peuvent s'implanter à partir de la limite séparative.

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

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

Sans objet

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum de la construction est de 0.7.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est de 11 mètres maximum. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures..

ARTICLE. Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS • PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 – Principes généraux

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

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

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

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

11.2 - Clôtures:

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. La partie pleine ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1.20 m, mais pourra être surmontée d'éléments ajourés ou de grillage jusqu'à 2.00 mètres au total. Les clôtures peuvent être doublées de haies.

Les aménagements à proximité du réseau routier départemental sont soumis au respect de l'article 31 du règlement de la voirie départementale.

11.3. Façades et pignons

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

11.4. Dispositifs énergétiques

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

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

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

11.5. Stationnement des vélos

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

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les

entrées et sorties de cycles.

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

ARTICLE Ue 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou les installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Il est exigé :

12.1 -Habitations :

Une place par logement de fonction.

12.2 - Commerces alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :

- jusqu'à 150 m² 1 place par fraction de 50 m²
- plus de 150 à 500 m² 5 places pour 100 m²
- plus de 500 à 1 000 m² 10 places pour 100 m²
- plus de 1 000 à 2 500 m² 20 places pour 100 m²
- plus de 2 500 à 5000 m² 17 places pour 100 m²
- plus de 5 000 à 10 000 m² 15 places pour 100 m²
- au-delà de 10 000 m² 12 places pour 100 m²

12.3 - Autres commerces

Une place par fraction de 50 m² de surface de plancher.

12.4 - Bureaux

Une place par fraction de 40 m² de surface de plancher.

12.5 - Etablissements artisanaux

Une place par fraction de 100 m² de surface de plancher.

12.6 -Etablissements divers

- Hôtel: une place par chambre,
- Restaurant (ou débits de boissons): une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boisson)
- Hôtel-Restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.
- Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

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

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

ARTICLE Ue 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa, non ou insuffisamment équipée, est destinée à un habitat de densité variable conformément à l'orientation d'aménagement, éventuellement accompagné de services. Elle se situe au niveau de Belphaget.

ARTICLE 1AUa-1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. les constructions à usage agricole, ou industriel
- 1.2. les dépôts de toute nature
- 1.3. les installations classées pour la protection de l'environnement
- 1.4. le stationnement collectif de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- 1.5. les terrains de camping
- 1.6. les parcs résidentiels de loisirs
- 1.7. les parcs d'attractions ouverts au public
- 1.8. les garages collectifs de caravanes
- 1.9. les carrières
- 1.10. les commerces et l'artisanat

ARTICLE 1AUa- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes. à condition :

- de respecter le plan masse et l'orientation d'aménagement ;
 - de réaliser des équipements publics nécessaires à leur desserte ;
- 2.1. Sont autorisés les éléments non mentionnés à l'article 1AUa1 et ceux autorisés ci- après à condition d'être intégrés dans une opération qui :
 - intéresse un ensemble d'au moins 3 logements ou une opération d'au moins 600 m² de surface de plancher. Si cette opération se réalise sous forme de lotissement, la réalisation du programme ouvre droit à permis de construire
 - prend en compte l'organisation générale du secteur ;
 - comprend des équipements publics existants ou en cours de réalisation dont la capacité permette d'admettre immédiatement l'opération projetée.
 - 2.2. les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
 - 2.3. l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

ARTICLE 1AUa - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

3.1.1 - 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.

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

3.1.3 - L'accès des logements sera déterminé d'après le permis de construire, sa localisation devra toutefois impérativement préserver la continuité des espaces plantés en façade sur voie. Les plans masse de permis de construire devront indiquer le niveau haut du trottoir fini, le niveau du sol fini garage et le pourcentage de la pente d'accès au garage.

3.2-Voirie à créer

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

ARTICLE 1AUa - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

41 - Alimentation en eau potable

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

42 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain 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.

43 - Electricité -Téléphone -Télévision

Les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE 1AUa - 5 - SUPERFICIE MINIMALE D ES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUa - 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction nouvelle doit être implantée, dans les conditions suivantes : 2 m minimum de l'alignement

ARTICLE 1AUa - 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 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 3m ;
- 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 m.
- Soit d'une limite à l'autre.

7.2 – Implantation par rapport aux autres limites

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 m. Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur de la construction, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieur à 3,20m.

Cette règle 7.1 et 7.2 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les ouvrages de RTE qui peuvent s'implanter à partir de la limite séparative.

7.3 – Dispositions particulières

- les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit de balcons, des dispositions différentes sont permises dans le respect du Code Civil ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

ARTICLE 1AUa- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUa - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 1AUa - 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4.5 m à l'égout des toitures.
La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
Les décrochements en toit doivent correspondre à des décrochements en volume.
Afin de tenir compte de la pente des terrains, une hauteur supplémentaire de 1,5m peut être autorisée sur certaines sections de façade pour permettre, par exemple, les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

ARTICLE 1AUa - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Principes généraux

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

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

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

11.2. Les clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1.60 m. La partie pleine ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1.20 m et pourra être surmontée d'éléments ajourés (lisses, grilles, grillages (grillages à moutons et simples torsions interdits)). La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 1,80m.

L'emploi de clôtures en plaques, en béton moulé est interdit. Les matériaux bruts destinés à être enduits doivent être enduits sur les deux faces.

11.3. Les annexes

REGLES GENERALES

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, et non visibles

depuis l'espace public, la tuile canal, ou d'autres matériaux d'aspect équivalent, pourront être autorisés pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.4. Façades et pignons

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

11.5. Dispositifs énergétiques

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

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

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

11.6. Stationnement des vélos

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

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

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

ARTICLE 1AUa • 12 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 :

12.1 Constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement (hors logement locatif social)
- 1 place par logement locatif social,
- en cas de lotissement ou permis groupés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements pour

les opérations à partir de 6 logements minimum (soit 0 place pour une opération de moins de 6 logements, 2 places pour une opération de 6 logements, 3 places pour une opération de 7 à 9 logements, etc.).

En cas d'extension d'une habitation existante sans création de nouveau logement, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement (même si le nombre de places est inférieur aux règles ci-dessus).

12.2 Constructions à usage de services

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUa - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces communs de chaque opération doivent être aménagés conformément à l'orientation d'aménagement.

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

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

ARTICLE 1AUa -14-POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUa 3 à 1AUa 13.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**1AUb**

La zone 1AUb, non ou insuffisamment équipée, est destinée à un habitat de densité variable conformément à l'orientation d'aménagement, accompagné de commerces, services, équipements publics et d'activités urbaines. Elle correspond à la ZAC du Prieuré.

La zone 1AUb se décompose en deux sous-secteurs :

- 1AUb1 correspondant à la partie Nord de la ZAC,
- 1AUb2 correspondant à la partie Sud de la ZAC

ARTICLE 1AUb-1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. les constructions à usage agricole, ou industriel ;
- 1.2. les dépôts de toute nature ;
- 1.3. les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUb2 ;
- 1.4. le stationnement collectif de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- 1.5. les terrains decamping ;
- 1.6. les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7. les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8. les garages collectifs de caravanes ;
- 1.9. les carrières ;
- 1.10. les entrepôts,
- 1.11. l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE 1AUb- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DESCONDITIONSPARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition :

- 2.1. L'aménagement de chaque îlot, soumis à des orientations d'aménagement, figurant au P.L.U., doit les respecter dans une relation de compatibilité. Chaque îlot doit s'inscrire dans une opération d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs tranches.
- 2.2. Les opérations d'aménagement et de constructions à condition de satisfaire à une densité minimale de 25 logements à l'hectare, hors zone humide repérée au document graphique, à l'échelle de l'ensemble de la zone.
- 2.3. Les constructions autorisées à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées dans la bande « bruit » générée par le boulevard de l'Atlantique, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de la législation en vigueur.

- 2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, chaufferie, etc ...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.5. En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'aménagement des opérations autorisées,
- 2.6. dans les zones humides repérés au document graphique, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la déclaration des travaux d'aménagement de la ZAC du Prieuré au titre des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement (loi sur l'eau), les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la gestion hydraulique, aux aménagements paysagers et/ou à la sécurité des personnes

ARTICLE 1Aub - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AUPUBLIC

3.1 Accès

- 3.1.1 - 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.

- 3.1.2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.3 - Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès directs que le boulevard de l'Atlantique
- 3.1.4 L'accès des logements sera déterminé d'après le permis de construire, sa localisation devra toutefois impérativement préserver la continuité des espaces plantés en façade sur voie.

3.2-Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse publique ou privée desservant plus de 10 logements, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire demi-tour.

ARTICLE 1Aub - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

41 - Alimentation en eau potable

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

42 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

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

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

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

4.2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain 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.

43 - Electricité - Téléphone - Télévision

Les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE 1Aub - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1Aub - 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades de toute construction doit être implanté par rapport aux différentes voies, dans les conditions suivantes :

- 10 m minimum de l'alignement du boulevard de l'Atlantique.
- Pour les autres voies, sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions devront s'implanter de la manière suivante :
 - pour les opérations comportant plus d'un logement et/ou des locaux commerciaux, de services, d'équipements, soit à l'alignement ou en recul au minimum de 0,50 m,
 - pour les constructions à usage de garages, annexes, abris de jardins, de

- services publics tels que transformateurs, ... , soit à l'alignement ou en recul au minimum de 0,50 m,
- pour les autres constructions, soit à l'alignement ou en recul au minimum de 2 m.

ARTICLE 1AUb - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indication particulière portée au document graphique, les constructions devront s'implanter soit en limite soit avec un recul minimum de 2 m.

Dispositions particulières

- les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit de balcons, des dispositions différentes sont permises dans le respect du Code Civil ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

ARTICLE 1AUb- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUb - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf pour les annexes où elle est limitée à 30 m² maximum.

ARTICLE 1AUa - 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En sous-secteur 1AUb1 :

La hauteur de constructions n'excédera pas R+2 à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En sous-secteur 1AUb2 :

Dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement sur la rue des Vignes, la hauteur de constructions n'excédera pas R+2 à l'égout ou à l'acrotère, surmonté ou non d'un attique. Au-delà de cette profondeur, les bâtiments accueillant plusieurs logements auront une hauteur qui n'excédera pas R+3 à l'égout ou à l'acrotère, surmonté ou non d'un attique. Toujours au-delà de cette profondeur, les bâtiments n'accueillant pas plusieurs logements auront une hauteur qui n'excédera pas R+1 à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUb - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Principes généraux

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

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

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

11.2. Les annexes

REGLES GENERALES

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

11.3. Façades et pignons

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

annexes).

11.4. Dispositifs énergétiques

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

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

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

11.5. Stationnement des vélos

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

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

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

ARTICLE 1AUb • 12 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 1AUb - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des marges paysagées doivent être aménagées conformément aux orientations d'aménagement.

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

ARTICLE 1AUb -14-POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUb 3 à 1AUb 13.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe, non ou insuffisamment équipée, est une future zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1AUe 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. les lotissements et opérations à usage d'habitation.
- 1.2. les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.3. les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 1AUe2.
- 1.4. les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUe2.
- 1.5. le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.6. les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.7. les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.10. les carrières
- 1.11. les changements de destination ayant pour objet la création de logements.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition :

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone;
 - de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte;
 - de mettre en place des dispositifs tampon vis à vis des zones d'habitation de la Gendronnière dans le cadre de l'aménagement de la zone.
- 2.1. les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et à condition d'être incluse dans le bâtiment d'activités ;
 - 2.2. les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone.
 - 2.3. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration.
 - 2.4. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE 1AUe 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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. Ces accès doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum.

Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes :

- Boulevard de l'Atlantique

3.2-Voirie :

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

- largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction raccordée au réseau public d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

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.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain 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:

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

ARTICLE 1AUe 5 . SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 100 m minimum pour l'habitat et 75 mètres pour l'activité par rapport à l'axe de la RD 164 hors zone urbanisée en l'absence de projet urbain
- 100 m minimum par rapport et à l'axe de la RD 464 hors zone urbanisée en l'absence de projet urbain
- 50 m de l'axe des RD 464 et 164 en cas de projet urbain
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées existantes ou à modifier, y compris sur la route de Nort-sur-Erdre sur la section comprise entre le rond-point de la Bricauderie et le rond-point de la Chevasnerie.

ARTICLE 1AUe 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 6 mètres par rapport aux autres limites ;
- soit à une distance minimale de 6 m 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 m par rapport aux autres limites. Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure à 3.20 mètres peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3 - Dispositions particulières

Cette règle 7.1 et 7.2 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les ouvrages de RTE qui peuvent s'implanter à partir de la limite séparative.

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

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum de la construction est de 0.7.

ARTICLE 1AUe 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est de 11 mètres maximum. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE. 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS • PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 – Principes généraux

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

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

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

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

11.2 - Clôtures:

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. La partie pleine ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1.20 m, mais pourra être surmontée d'éléments ajourés ou de grillage jusqu'à 2.00 mètres au total. Les clôtures peuvent être doublées de haies.

11.3. Façades et pignons

Sont interdits :

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

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

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

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

- plus de 1 000 à 2 500 m² 20 places pour 100 m²
- plus de 2 500 à 5000 m² 17 places pour 100 m²
- plus de 5 000 à 10 000 m² 15 places pour 100 m²
- au-delà de 10 000 m² 12 places pour 100 m²

12.3 - Autres commerces

Une place par fraction de 50 m² de surface de plancher.

12.4 - Bureaux

Une place par fraction de 40 m² de surface de plancher.

12.5 - Etablissements artisanaux

Une place par fraction de 100 m² de surface de plancher.

12.6 -Etablissements divers

- Hôtel: une place par chambre,
- Restaurant (ou débits de boissons) : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boisson)

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

ARTICLE 1AUe 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées, à raison d'un arbre pour 50 m² de terrain libre.

En cas d'opérations groupées ou de lotissement, 15% de la surface de l'opération doit être traité en espaces verts (y compris les bassins tampon).

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

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

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

ARTICLE 1AUe 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUe 3 à 1AUe 13.

CHAPITRE 1 • DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone à vocation agricole et viticole ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'activité agricole.

ARTICLE A 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole et à condition de:
 - pour les établissements classés d'être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future.
 - pour les installations agricoles non classées, d'être implantées à plus de 50 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future.
- 2.2. les constructions, restauration, extension ou changement de destination pour création de logements de fonction des exploitants agricoles à condition que ces logements soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole et à condition d'être implantés, soit à une distance maximale de 150 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation, soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation. La demande sera étudiée au cas par cas, si elle est justifiée par l'activité.
- 2.3. les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du secteur et qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.
- 2.4. les constructions autorisées à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communications suivantes : Boulevard de l'Atlantique et voies SNCF, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de la législation en vigueur.
- 2.5. les activités à destination de commerces, de bureaux, de services, de loisirs liés aux activités de l'exploitation agricole ou à leur diversification à condition que celles-ci constituent un prolongement de l'activité de production soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve.

- 2.6. la reconstruction à l'identique en cas de sinistre depuis moins de deux ans
- 2.7. l'aménagement de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges et autres activités touristiques en lien avec l'activité agricole dans les bâtiments existants de qualité architecturale reconnue soit par rénovation ou transformation du bâti.
- 2.8. les extensions de l'existant et les annexes à condition d'être liées aux constructions autorisées dans la zone.
- 2.9. la pratique du camping ne nécessitant pas d'autorisation d'aménager mais soumise à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) réglementée par l'article R443.6 du Code de l'Urbanisme à condition d'être liée à une activité agricole existante.
- 2.10. les constructions et installations à condition d'être des équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ou des équipements et installations d'intérêt général.
- 2.11. les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles et aux opérations d'intérêt général autorisées dans la zone.
- 2.12. les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- 2.13. l'aménagement ou la création de voies
- 2.14. les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment du réseau hydrographique.
- 2.15. Les panneaux solaires sous réserve d'être installés sur des bâtiments liés et nécessaires aux exploitations autorisées dans la zone, ou sur des logements existant à la date d'approbation de la présente modification ainsi que sur les nouveaux logements de fonction pouvant être autorisés dans la zone.

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

3.1-Accès :

- 3.1.1 - 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.

- 3.1.2 - 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. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3.1.3- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code Civil.

3.14 - Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes :

- RD 164 et Boulevard de l'Atlantique.

3.15 - Tout accès direct à la RD 464 est interdit.

3.2-Voirie à créer :

Sans objet.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable :

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2 - Assainissement:

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, un assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est admis.

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

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

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. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur peut être admis.

4.2.3 - Eauxpluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain 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, sur terrain privé.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les dispositions nécessaires doivent être prises pour que les terrains soient de dimension suffisante pour permettre les installations adéquates en cas d'assainissement autonome.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes:

- RD164 : 100 m de l'axe pour l'habitat et 50 m de l'axe pour les activités
- RD 464 : 100 m de l'axe et 50 m de l'axe pour les activités
- Boulevard de l'Atlantique: 10 m minimum de l'alignement
- Autres voies : 10 m de l'axe

Cependant, dans les marges de recul sont autorisées les constructions nouvelles (couverture de fumière ou aire d'exercice...) à condition d'être réalisé dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole existants.

6.2 -Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans 3 cas:

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, il peut s'implanter dans le prolongement de l'existant, sans réduire davantage la marge de recul.

- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés au réseau, à la voirie ou à la voie ferrée
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt général ou collectif ou des ouvrages de RTE.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- 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 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Des implantations autres sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt général ou collectif ou des ouvrages de RTE.

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

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1- Principes généraux

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

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

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

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

11.2-Clôtures des habitations :

La hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1,60 m. La partie pleine ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1,20 m et pourra être surmontée d'éléments ajourés (lisses, grilles, grillages (grillages à moutons et simples torsions interdits)). L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée. La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 1,80m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur les deux faces.

Les aménagements à proximité du réseau routier départemental sont soumis au respect de l'article 31 du règlement de la voirie départementale.

11.3-Annexes :

REGLES GENERALES

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

11.4. Façades et pignons

Sont interdits :

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

La tonalité des revêtements doit être choisie de façon à être en harmonie avec

l'environnement urbain du quartier.

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

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

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

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

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

11.5. Dispositifs énergétiques

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

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

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

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

ARTICLE A 14-POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles A 3 à A13.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ap

Il s'agit d'une zone à vocation agricole mais où la création de nouveaux sièges d'exploitation n'est pas souhaitable.

ARTICLE Ap 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ap2 et notamment les nouvelles installations agricoles.

ARTICLE Ap 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES Sous A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole existante et à condition de se situer à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines U ou d'urbanisation future AU.
- 2.2. Les logements à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole existante et d'être implantés le plus près possible du site d'activité.
- 2.3. Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation en place du secteur.
- 2.4. Les activités à destination de commerces, de bureaux, de services, de loisirs liées aux activités de l'exploitation agricole en place à condition que celles-ci constituent un prolongement de l'activité de production soit dans du bâti existant soit dans une construction neuve.
- 2.5. La reconstruction à l'identique en cas de sinistre depuis moins de deux ans.
- 2.6. L'aménagement de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges et autres activités touristiques en lien avec l'activité agricole en place dans les bâtiments existants de qualité architecturale reconnue soit par rénovation ou transformation du bâti.
- 2.7. Les extensions de l'existant et les annexes à condition d'être liées aux constructions autorisées dans la zone.
- 2.8. La pratique du camping ne nécessitant pas d'autorisation d'aménager mais soumise à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) réglementée par l'article R443.6 du Code de l'Urbanisme à condition d'être liée à l'activité agricole existante.
- 2.9. Les constructions et installations à condition d'être des équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ou des équipements et installations d'intérêt général.
- 2.10. les constructions et installations à condition d'être des équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ou des équipements et installations d'intérêt général.
- 2.11. les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles et aux opérations d'intérêt général autorisées dans la zone.

- 2.12. les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- 2.13. l'aménagement ou la création de voies.
- 2.14. Les panneaux solaires sous réserve d'être installés sur des bâtiments liés et nécessaires aux exploitations autorisées dans la zone, ou sur des logements existant à la date d'approbation de la présente modification ainsi que sur les nouveaux logements de fonction pouvant être autorisés dans la zone.

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

3.1 - Accès :

- 3.1.1 - 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.

- 3.1.2 - 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. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.3 Tout terrain enclavé est inconstructible A moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.4 - Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes:
 - RD 164 et Boulevard de l'Atlantique

3.2 - Voirie à créer :

Sans objet.

ARTICLE Ap 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable :

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. - Assainissement :

- 4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est admis.

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

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

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. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur peut être admis.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain 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.

ARTICLE Ap 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ap 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 164 : 100m de l'axe pour l'habitat
- RD 464 : 100 m de l'axe
- Boulevard de l'Atlantique : 10 m minimum de l'alignement
- Autres voies : 10 m de l'axe

6.2 -Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans 2 cas :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, il peut s'implanter dans le prolongement de l'existant, sans réduire davantage la marge de recul
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

ARTICLE Ap 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- 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 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

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

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

Sans objet.

ARTICLE Ap 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ap 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 7 m sous l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE Ap 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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,
- l'harmonie des couleurs,

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

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

11.2-Clôturesdes habitations :

La hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1,60 m. La partie pleine ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1.20 m et pourra être surmontée d'éléments ajourés (lisses, grilles, grillages (grillages à moutons et simples torsions interdits)). L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée. La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 1,80m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur les deux faces.

Les aménagements à proximité du réseau routier départemental sont soumis au respect de l'article 31 du règlement de la voirie départementale.

11.3-Annexes :

REGLES GENERALES

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

11.4. Façades et pignons

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

11.5. Dispositifs énergétiques

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

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

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

ARTICLE Ap 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

ARTICLE Ap 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ap 3 à Ap13.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. De plus, tout projet d'équipements publics situé sur le périmètre Natura 2000 devra faire l'objet d'une évaluation environnementale mesurant ses impacts sur le site Natura 2000.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les constructions et installations à condition d'être des équipements d'intérêt général, ils feront l'objet d'une évaluation environnementale lorsqu'ils se situent dans un site Natura 2000
- Les cheminements piétons à condition de faire 2 mètres minimum de large
- L'aménagement de voies existantes
- Les ouvrages, installations et travaux liés à l'irrigation, au réseau hydrographique, aux ouvrages de gestion des eaux pluviales ou à la création de plans d'eau
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux ouvrages, installations et travaux autorisés à condition de se situer en dehors du PPRNP
- Les constructions et installations liées aux loisirs, à la détente et à condition d'être des structures légères.

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

Sans objet.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait es différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 164 : 100 m de l'axe pour l'habitat
- RD 464 : 100 m de l'axe
- Boulevard de l'Atlantique : 10 m minimum de l'alignement
- autres voies : 10 m de l'axe

6.2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans 3 cas :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés au réseau, à la voirie ou à la voie ferrée.

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

Les installations autorisées peuvent être implantées à partir de la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des installations autorisées est de 4 mètres maximum. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général, collectif ou liés aux réseaux.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

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

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

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

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

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

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

ARTICLE N 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

Cette zone comprend les hameaux et lieux-dits où sont autorisés les extensions mesurées, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article Nh2. De plus, toute activité industrielle est interdite.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 -Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas remettre en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, retenues colinéaires, stations de pompage...).

2.2-Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants dans la zone à condition de respecter les 4 conditions suivantes :

- d'être pour le même usage,
- d'avoir la même surface d'emprise au sol,
- d'avoir la même hauteur,
- d'appliquer les règles en cours dans le PLU en vigueur pour les autres points.

2.3-L'extension des bâtiments existants à condition de respecter les conditions suivantes :

- que l'extension n'est pas pour effet de créer un ou plusieurs logements supplémentaires
- que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente révision du PLU.
- qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes, et soit en éloignement des bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité
- qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.

2.4-Le changement de destination des constructions existantes à condition de respecter les conditions suivantes :

- de rester dans le volume existant
- de ne pas avoir pour effet de créer plus d'un logement par corps de bâtiment
- qu'il conserve le caractère architectural du bâtiment existant
- qu'il soit compatible avec le caractère naturel de la zone
- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

2.5-Les aménagements liés à une activité économique (artisanal, gîtes ruraux) à condition de conserver les constructions existantes.

2.6-Les annexes à condition d'avoir une emprise maximale de 30 m²

2.7-Les piscines à condition de respecter l'article 13 des dispositions générales

- 2.8- Les créations de cheminements piétons, de voies et l'implantation de mobiliers légers agrémentant ces cheminements à condition de ne pas dénaturer les sites où ils s'inscrivent.
- 2.9- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

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

3.1- Accès :

- 3.1.1 - 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.

- 3.1.2 - 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.

- 3.1.3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.1.4 Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes :

- RD 164 et Boulevard de l'Atlantique

3.2-Voirie à créer :

Sans objet.

ARTICLE Nh 4 - CONDITIONS DE 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.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article Nh2 sont interdits.

4.2 - Assainissement:

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est admis.

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

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain 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** :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE Nh 5 . SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 - Toute construction autorisée doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 723 et 164 : 100 m de l'axe pour l'habitat et 75 m de l'axe pour l'activité
- Boulevard de l'Atlantique : 10 m minimum de l'alignement
- autres voies : 10 m de l'axe

6.2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans 3 cas

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, il peut s'implanter dans le prolongement de l'existant, sans réduire davantage la marge de recul
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt général ou collectif ou des ouvrages de RTE.

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- 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 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Des implantations autres sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt général ou collectif ou des ouvrages de RTE.

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

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

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toutes constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

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

La hauteur des annexes est limitée à 3.2 m à l'égout ou à l'adossement.

ARTICLE N° 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1- Principes généraux

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

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

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

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

11.2 - Clôtures :

La hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1,60 m. La partie pleine ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1.20 m et pourra être surmontée d'éléments ajourés (lisses, grilles, grillages (grillages à moutons et simples torsions interdits)). L'emploi de clôture en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée. La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 1,80 m.

Les aménagements à proximité du réseau routier départemental sont soumis au respect de l'article 31 du règlement de la voirie départementale.

11.3 - Annexes :

REGLES GENERALES

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

11.4. Façades et pignons

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

11.5. Dispositifs énergétiques

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

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

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

ARTICLE N° 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et

installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

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

ARTICLE Nh 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Cette zone est une zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs, et les équipements publics.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NI2.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1-L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition de respecter les 4 conditions suivantes :
 - d'être pour le même usage
 - d'avoir la même surface d'emprise au sol
 - d'avoir la même hauteur
 - d'appliquer les règles en cours dans le PLU en vigueur pour les autres points
- 2.2-Les équipements collectifs et installations collectives à condition d'être à vocation sportive, touristique ou de loisirs.
- 2.3- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- 2.4- Les constructions et installations à condition d'être des équipements d'intérêt général
- 2.5- Les cheminements piétons à condition de faire 2 mètres minimum de large
- 2.6- L'aménagement de voies existantes
- 2.7- Les ouvrages, installations et travaux liés à l'irrigation, au réseau hydrographique ou aux ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- 2.8- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas remettre en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, retenues colinéaires, stations de pompage...).

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

3.1- Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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.

Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes : - RD 164

3.2-Voirie :

Sans objet.

ARTICLE NL 4 - CONDITIONS DE 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.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article NI2 sont interdits.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Assainissement:

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2 - Eaux pluviales

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

4.3 - Electricité :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE NL 5 , SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 - Toute construction autorisée doit être implantée en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 164 : 100 m de l'axe pour l'habitat
- RD 464 : 100 m de l'axe
- Boulevard de l'Atlantique : 10 m minimum de l'alignement
- autres voies : 10 m de l'axe

6.2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans 3 cas

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés au réseau, à la voirie ou à la voie ferrée.

ARTICLE NL 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 d'une limite à l'autre,
- 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 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites

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

7.3 – Dispositions particulières

Cette règle 7.1 et 7.2 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les ouvrages de RTE qui peuvent s'implanter à partir de la limite séparative.

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

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

Sans objet.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NL 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1- Principes généraux

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

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

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

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

11.2- Annexes

REGLES GENERALES

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

11.4. Façades et pignons

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

11.5. Dispositifs énergétiques

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

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

ARTICLE NL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

ARTICLE NL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet