

# C O M M U N E D' A N C E N I S - S A I N T - G E R E O N

## Plan Local d'Urbanisme d' A N C E N I S



4.2.1

REGLEMENT  
MODIFICATION n°3 // APPROBATION

P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
Elaboration du P.L.U.	Le 14 janvier 2008	Le 19 novembre 2012	Le 28 avril 2014
Modification Simplifiée n° 1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 22 septembre 2014
Modification n° 1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 28 septembre 2015
Révision Allégée n° 1	Le 16 juin 2014	Le 14 décembre 2015	Le 20 juin 2016
Modification n° 2	////////////////////	////////////////////	Le 20 juin 2016
Modification Simplifiée n° 2	////////////////////	////////////////////	Le 24 septembre 2018
Modification Simplifiée n° 3	////////////////////	////////////////////	Le 24 février 2020
Modification n°3	////////////////////	////////////////////	Le 09 juin 2023

*Vu pour être annexé à la décision  
en date du 09/06/2023*

*Le Maire*

# PREAMBULE

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ANCENIS.

## 2. CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés,
- les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- des périmètres d'attente définis pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU en application de l'article L.123-2,a du code de l'urbanisme,
- des liaisons douces existantes à préserver en vertu de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme,
- des éléments de patrimoine protégés, identifiés en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- des limites de Zone d'Aménagement Concerté,
- des zones humides et cours d'eau non canalisés,
- des sites archéologiques protégés ainsi que des entités archéologiques connues à la date d'arrêt du PLU.

En outre :

- les zones et secteurs à vocation aéroportuaire ou existant, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type aérogare, parking, entrepôts, liés à l'exploitation de l'aérodrome sont indicés *a*,
- les zones et secteurs comportant des constructions susceptibles de générer des nuisances importantes sont indicés *b*,
- les zones et secteurs à vocation ferroviaire ou existant, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type gare, parking, entrepôts de fret, liés à l'exploitation du réseau ferré sont indicés *f*,
- les zones et secteurs présentant des risques d'inondations sont indicés *i*,
- les zones et secteurs comprenant des éléments de patrimoine paysagers majeurs sont indicés *p*.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I) ; celles-ci comprennent un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et aux zones naturelles et forestières (titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'une liste des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme
- d'annexes comprenant :
  - une annexe bioclimatique,
  - des recommandations architecturales,
  - une annexe sur la composition devantures commerciales,
  - une annexe concernant les plantations à réaliser,
  - une liste des ensembles bâtis, bâtiments et édifices de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

### 3. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

#### 1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU.

##### LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX :

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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.

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-15 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

##### ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Article R.111-21 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

##### TEXTES DE REFERENCE:

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les projets d'aménagement (code de l'urbanisme) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du Livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

En terme financier, il importe de savoir que la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement. L'assiette de calcul de la redevance ainsi que son fait générateur a été modifiée par la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement. Les aménagements relevant du Code de l'urbanisme sont assujettis dorénavant à l'application de l'article L. 524-7 alinéa I du Code du patrimoine. Depuis le 1er mars 2012, cette redevance s'adosse à la taxe d'aménagement.

Sur l'aspect réglementaire, on doit préciser que les zones de sensibilités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des « zones de saisine archéologiques », des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine. A cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (SRA), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme « zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation » (Code du patrimoine, art. L 522-5).

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, il importe de rappeler que l'article L 522-6 indique que dans le cadre de la carte archéologique nationale, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

#### ENTITES ARCHEOLOGIQUES

La liste des entités archéologiques recensées par la DRAC et disponibles à la date d'arrêt du PLU est portée en annexe 7 du présent règlement. Ces entités archéologiques sont reportées aux documents graphiques avec une légende spécifique.

Les périmètres incluant des entités archéologiques protégées par la loi (article L.522-5 du code du Patrimoine) à la date d'arrêt du PLU sont reportés sur les documents graphiques avec une légende spécifique.

### 3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

#### RESPECT DES CONDITIONS DE VISIBILITE

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

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### 1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme). Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2, 3,4 et 5 ci-dessous.

### 2. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L. 111-3 du code de l'urbanisme). Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage urbain (volumétrie, aspect, coloris, matériaux), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.

### 3. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

### 4. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

### 5. PERMIS DE DEMOLIR

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs Ua, Ua-*i* et Np du présent règlement.

Les édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir (voir article 11 ci après).

### 6. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

## 7. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune.

Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

## 8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

Pour l'application de ces dispositions une cartographie positionnant les limites d'agglomération figure en annexe 8 du présent règlement.

### 1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création ou modification d'accès sur route départementale doit être soumise à l'avis du Conseil Général de Loire Atlantique.

### 2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Hors agglomération, par rapport à l'axe des routes départementales, les constructions doivent être implantées en observant un recul, mesuré horizontalement de tout point des constructions, dans les conditions suivantes :

Catégories	Classification	RD dénomination à partir de 2014	Pour mémoire ancienne dénomination	Création d'accès (article 3 des règlements de zones et secteurs)	Recul d'au moins (article 6 des règlements de zones et secteurs)
Réseau départemental structurant	RP1+ (Route principale de catégorie 1 plus) (dont bretelles d'échangeurs)	RD 723	ex RD 164 - rocade Nord ex RD 923 - rocade Est (entre l'échangeur de l'Aubinière et le rond point Emile Raguin)	Toute création d'accès interdite	Habitat : 100 mètres Activités : 50 mètres Habitat et activités : 30 mètres / bretelles
		RD 923 (av des Alliés, quai de la Marine)	RD 923 (inchangée)		
	RP1 (Route principale de catégorie 1) (dont bretelles d'échangeurs)	RD 723 (section rond point Emile Raguin et la commune de St Herblon)	RD 723 (inchangée)		
		RD 923 axe Nord / Sud section entre l'échangeur de l'Aubinière et la commune de Mésanger)	RD 923 (inchangée)		
Réseau départemental de desserte locale	RDL	RD 14 (route de Mésanger, section entre l'échangeur de l'Aubinière et la commune de Mésanger)	RD 14 (inchangée)	Création d'accès autorisée sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité	Toute construction : 25 mètres

Ces dispositions s'appliquent pour les changements de destination et les extensions.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ; dans ce cas la construction devra respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine
- lorsqu'il s'agit de serres agricoles, celles-ci devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale
- l'implantation d'éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. » Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les secteurs faisant l'objet de projets urbains au regard du cinquième alinéa de l'article L.111-1-4, traduits sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation ; ces dispositions figurent aux articles du présent règlement des secteurs concernés :

- sous-secteur Ue1-b (Château Rouge),
- secteur Uz1 (Aéropôle),
- secteurs UL et Uz2 (Aubinière - Savinière),
- sous-secteurs Ue1-b et 1AUe-b de La Planche - L'Hermitage.

### 3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

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

## 9. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L.123-1-5,6<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti (édifice témoin de l'architecture locale, point de vue, site historique, vestige archéologique, activité culturelle, ...).

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

## 10. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble des zones et secteurs, les limites riveraines des voies publiques ou privées 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 limites de référence pour l'application respective des articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) sont définies au lexique du présent règlement (page 174, voies et emprises publiques ou privées).

Des adaptations sont également possibles en vue de préserver les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme (voir ci-dessous).

## 11. ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° font l'objet d'une protection particulière. Les édifices présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, 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 en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement (voir pièce 4.2.2 du dossier).

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 m<sup>2</sup>) 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 en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme 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 et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. 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 de paysage protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° 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 (identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme) 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 ...

## 12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée. Par exemple, s'il est demandé une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- une construction qui mesure 50 m<sup>2</sup> nécessite une place,
- une construction qui mesure 100 m<sup>2</sup> nécessite deux places.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

pour les extensions de construction :

- hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications à l'exception des secteurs Ue, Uz1, Uz2 pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.
- pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

pour les changements de destination :

le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions nouvelles.

pour les travaux de réhabilitation :

aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la superficie de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

## 2. STATIONNEMENT POUR LOGEMENTS SOCIAUX

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, conformément à l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme.

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

## 3. STATIONNEMENT POUR COMPLEXE CINEMATOGRAPHIQUE

Conformément à l'article L. 111-6-1 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 4. STATIONNEMENT A PROXIMITE DE LA GARE

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme (article L123-1-13, alinéa 2).

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (article L123-1-13, alinéa 3).

## 5. STATIONNEMENT DES VELOS

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.

# 13. ESPACES BOISES

## 1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au titre article L.130-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour toute construction et installation nouvelle, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

## 2. TERRAINS BOISES NON CLASSES

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.

### 14. 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,
  - le remblaiement et dépôts divers,
  - la création de plans d'eau,
  - l'agrandissement des zones humides, sauf si ces travaux sont destinés et nécessaires à la restauration des milieux humides,
  - les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
  - la suppression totale de la végétation spécifique des milieux humides et de ceinture de la zone humide, les travaux d'entretien normal étant autorisés.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,
- les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les mesures de conservation, de protection et de gestion de ces milieux humides,
- les cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

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.

La destruction d'une zone humide n'est possible que si l'absence d'alternative est démontrée dans le projet d'aménagement après avoir appliqué la démarche « éviter - réduire - compenser ».

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.

### 15. LEXIQUE - DEFINITIONS

*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.*

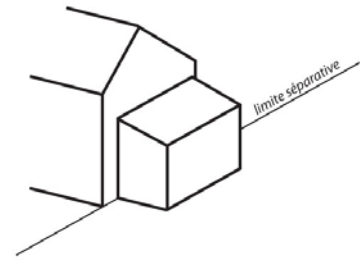
#### ACCES (ARTICLES 3) :

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'adosséement 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 (pièce 4.2.3 du dossier de PLU).

**DEFRICHEMENT**

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 défrichage 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 (pièce 4.2.3 du dossier de PLU).

**EGOUT DU TOIT**

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

**EMPLACEMENTS RESERVES**

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 A 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 m<sup>2</sup>.

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) :**

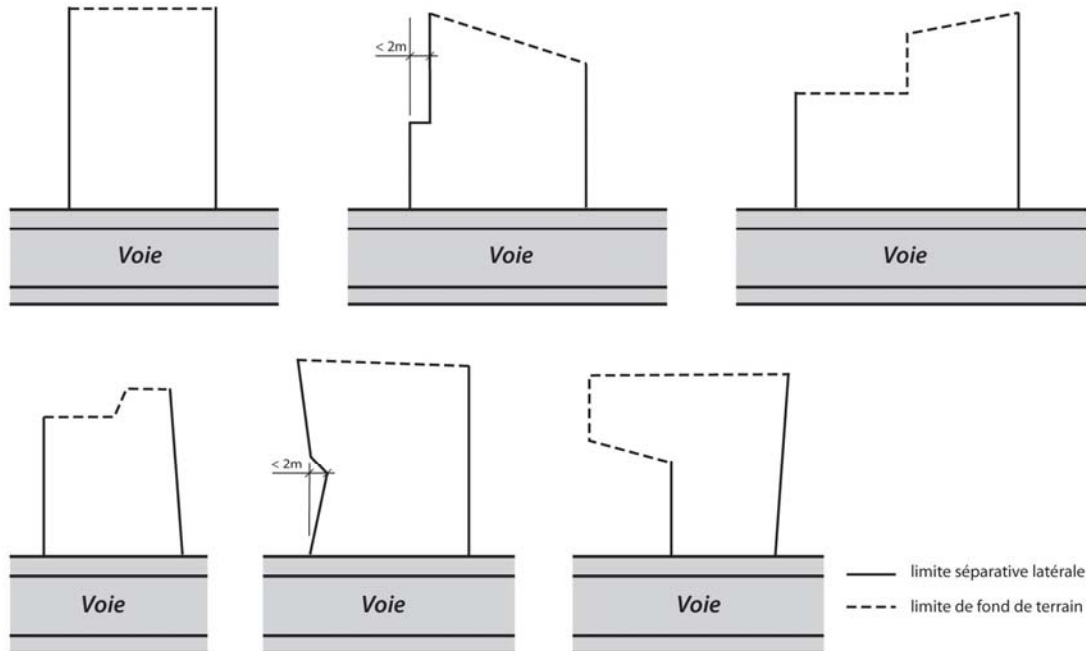
Axe de circulation réservé exclusivement à l'usage des déplacements non motorisés (à pied, à vélo, à cheval).

**LIMITE SEPARATIVE (ARTICLES 7) :**

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

**LIMITE SEPARATIVE 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 AIDES (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 PLAI (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.

**OPERATION 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.

**PERIMETRES 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.

**UNITE FONCIERE (ARTICLES 1 ET 2, ARTICLES 12, ARTICLES 13) :**

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

**VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES (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.

## SECTEUR Uc

### CARACTERE DU SECTEUR Uc

Le secteur Uc correspond à l'urbanisation récente de la commune marquée par la discontinuité et la verticalité du bâti, la faible emprise au sol et la présence d'aires de stationnement ponctués généralement d'espaces verts.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions s'élèvent généralement sur des hauteurs moyennes à haute. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uc

#### Uc - ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

**Uc - ARTICLE 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

**2.1. CONDITIONS RELATIVES A DES RISQUES OU DES NUISANCES**

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels,
- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
  - dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
  - l'extension des installations classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement existantes.

**2.2. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- soit portant sur une unité foncière de 4 000 m<sup>2</sup> minimum avant division à la date du PLU approuvé (28 avril 2014) ;

il doit être réalisé au minimum 30 % de logements aidés bénéficiant du concours de l'Etat.

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

**Uc - ARTICLE 3****DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES  
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1. DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ou par une voie de desserte ou un passage carrossable en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets

**3.2. ACCES**

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, de la visibilité, 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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

**3.3. VOIES NOUVELLES**

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

## **Uc - ARTICLE 4**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

#### **4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci-dessous).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES**

##### **PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

##### **MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES**

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

#### **4.4. ELECTRICITE**

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

Dans les projets d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

#### **4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION**

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

**Uc - ARTICLE 5  
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

**Uc - ARTICLE 6  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

**6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement.

**6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES**

Des dépassements des reculs définis ci dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

**6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES**

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci

**6.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul.

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

**6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS**

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

**Uc - ARTICLE 7  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

**7.2. REGLES**

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la demi hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres,

Toutefois une implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres,
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un retrait moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en limite de propriété ou dans les marges de retrait ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

#### Uc - ARTICLE 8

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

#### Uc - ARTICLE 9

#### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Uc - ARTICLE 10

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

#### Uc - ARTICLE 11

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

*Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.*

### 11.1. PRINCIPES GENERAUX

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.

## 11.2. FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

## 11.3. TOITURES

Les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

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.

## 11.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

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. Lorsque ceux-ci sont visibles depuis le domaine public, ils devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

## 11.5. CLOTURES

La qualité de traitement des clôtures constitue un aspect essentiel pour qualifier les abords de son habitation et le cadre de vie commun. Une attention particulière doit être apportée à leur conception et à leur réalisation en tenant compte du contexte environnant qu'il s'agisse de l'aspect des clôtures proches, mais aussi de l'aspect des constructions principales (matériaux, couleurs) ainsi que des éléments d'intérêt paysager, végétal ou bâti.

*Des fiches conseils pour la réalisation des clôtures sont consultables sur le site internet de la Ville : [www.ancenis-saint-geron.fr](http://www.ancenis-saint-geron.fr) rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers*

### MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

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.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées :

- soit par un mur bahut enduit de 1.20 mètre maximum, surmontée 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 ajourées, tôle perforée admise),
- 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.

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 et tout type de dispositif non pérenne.

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

## 11.6. STATIONNEMENT DES VELOS

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.

**Uc - ARTICLE 12****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1. GENERALITES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet .

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les dispositions mentionnées à l'article 12.2 des Dispositions Générales s'appliquent.

**12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

**12.3. REGLES DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé à minima :

**constructions à destination d'habitation :**

- 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, et un maximum de 3 places par logement ;
- Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
  - il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.

**constructions destinées à l'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement pour deux chambres ;
- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface utile de salle de restaurant, ;

**constructions à destination de bureaux :**

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**constructions destinées au commerce alimentaire de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente :**

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**constructions destinées au commerce non alimentaire :**

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**constructions destinées à la fonction d'entrepôt :**

- 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :**

- équipement recevant du public > à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : un espace équivalent à 15 % de la surface de plancher réservé à la réalisation de places de stationnement ;  
un nombre de places plus élevé pourra être exigé en fonction de la nature de l'équipement, de sa situation géographique. A l'inverse le nombre de places pourra être minoré en fonction du regroupement de différents équipements sur le même site.
- équipement recevant du public ≤ à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : aucune exigence



## 12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

constructions nouvelles de logements collectifs :

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m<sup>2</sup> par logement. Pour le stationnement des cycles motorisés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire, d'une superficie minima de 3,5 m<sup>2</sup>, pour 10 logements.

constructions à destination de bureaux et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

constructions destinées au commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Uc - ARTICLE 13

#### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### 13.1. ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

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.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

### 13.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

### 13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

**Uc - ARTICLE 14**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé



## TITRE VI - ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE 1 : ANNEXE BIOCLIMATIQUE

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

ANNEXE 3 : DEVANTURES COMMERCIALES

ANNEXE 4 : PLANTATIONS

ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES INVASIVES DE LOIRE ATLANTIQUE

ANNEXE 6 : LISTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES

ANNEXE 7 : BATIMENTS DE CARACTERE SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN Nh

## ANNEXE 1 : ANNEXE BIOCLIMATIQUE

### ANNEXE 1.1 : RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT INDIVIDUEL

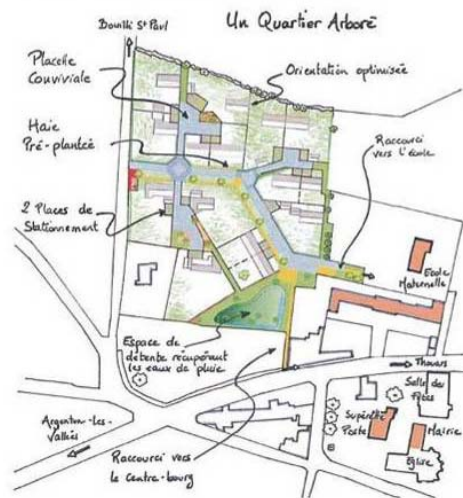
#### 1. CHOISIR LE BON TERRAIN ET OPTIMISER L'IMPLANTATION

**Le choix du terrain est l'étape la plus importante : de lui dépendra une bonne part de la qualité du projet de construction. Consacrez-y le temps et l'attention nécessaires.**

**Pour tirer le meilleur parti du terrain et minimiser l'impact environnemental de votre construction, adoptez une démarche cohérente et choisissez un site :**

- proche de votre lieu de travail et des services (écoles, commerces, lignes de transports en commun) pour favoriser des déplacements peu ou non polluants (tramway, bus, vélo, marche) et limiter les distances et les temps de transport.
- à proximité des réseaux collectifs : cela limitera les coûts de raccordement pris en charge individuellement et les coûts supportés par la collectivité pour le gaz de ville, l'électricité, l'eau, l'assainissement ou le transport collectif.

Un exemple de lotissement et de choix pertinent de parcelle pour un projet d'éco-construction  
Source : Ville de Massais (79)



#### 2. TIRER PARTI DU SOLEIL ET PRIVILEGIER L'INERTIE

##### Laissez entrer le soleil

Une répartition judicieuse des ouvertures favorisera les apports solaires.

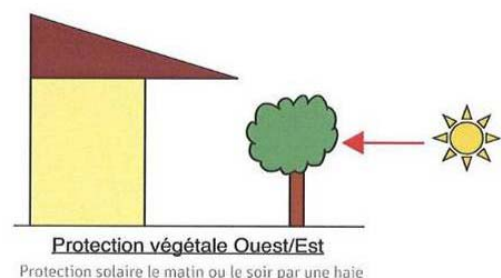
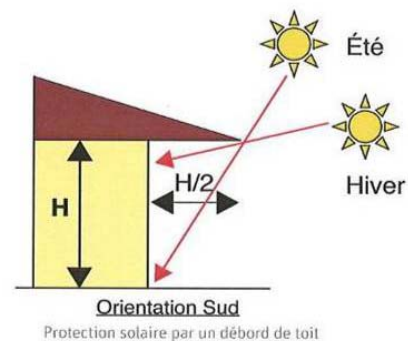
En exposition sud, un vitrage présente un bilan énergétique positif : il récupère plus d'énergie solaire qu'il n'en perd. On essaiera d'en placer une grande surface au sud. Les vitrages au nord devront être plus isolants, car ils ne récupèrent jamais l'énergie du soleil. Evitez les grandes ouvertures à l'ouest : elles y sont exposées à la pluie, au vent et au soleil les après-midi d'été. Elles génèrent des risques de surchauffe et d'éblouissement en été.

##### Protégez-vous du soleil

Une petite partie de l'année, le soleil est moins désirable. En été, il est en effet à l'origine de surchauffes à l'intérieur des habitations. Heureusement, il existe des protections solaires efficaces.

Les ouvertures au sud (voir schéma du haut) seront ombragées par un débord de toit : bien dimensionnée, cette « casquette » laissera passer le soleil d'hiver. Des protections extérieures, comme les stores de couleur claire ou les bannes (arrêtant les rayons solaires avant qu'ils ne traversent les vitrages) protègent de la chaleur sans assombrir les pièces.

La végétation est également un précieux auxiliaire, pour préserver la fraîcheur de la maison. Bien positionnés, des arbres à feuillage caduc (micocoulier, châtaigner, tilleul...) ou une pergola végétalisée sont des parasols naturels. Protégé par du lierre ou de la vigne vierge, un mur voit sa température de surface baisser, à la fois par l'ombrage et par l'évapotranspiration du feuillage, qui rafraîchit l'air.



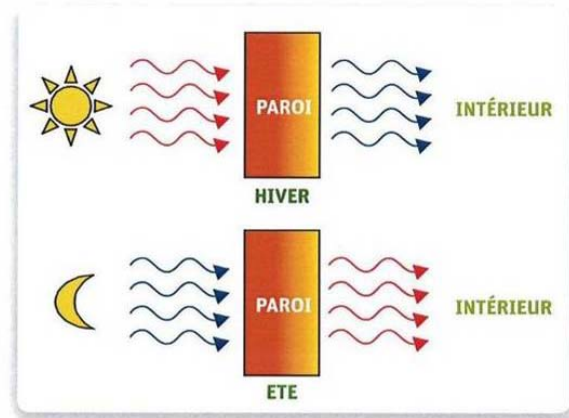
### Privilégiez l'inertie

Un principe fondamental en bioclimatisme est d'utiliser l'inertie thermique. C'est la capacité d'un matériau à stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

Ainsi en hiver, une paroi à forte inertie libère la nuit la chaleur qu'elle a stockée le jour par le soleil, la chaleur dégagée par les occupants, l'éclairage ou les appareils électriques. S'il fait froid dehors, la température intérieure se maintient, sans apport de chauffage. Ainsi, l'inertie fait économiser 20 à 30% sur ce poste (schéma 1 - fonctionnement d'hiver).

En été, vous pourrez refroidir votre maison la journée en stockant la fraîcheur de la nuit dans vos murs grâce à la surventilation nocturne (fenêtres ouvertes). Même en région chaude, la climatisation ne devient plus nécessaire (schéma 2 - fonctionnement d'été).

Plus un matériau est dense, plus il apporte d'inertie. Les matériaux lourds, comme le pisé (à base d'argile) et les briques de terre cuite ou crue sont adaptés à cet usage, en particulier dans la serre. Certains isolants naturels, à forte inertie (fibres de bois, cellulose, liège) ont un « déphasage » de 8 à 12 heures : le flux de chaleur les traverse au milieu de la nuit. Ils sont particulièrement intéressants pour leur contribution au confort d'été.



Comportement thermique d'un mur lourd, exposé au soleil

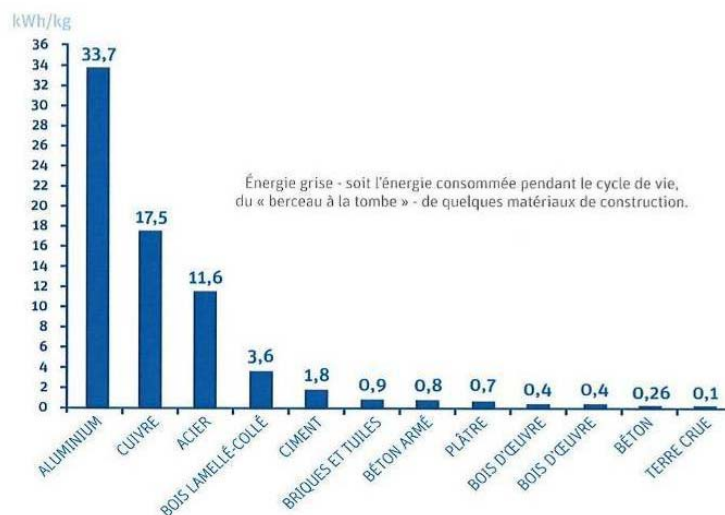
Pour en savoir plus : Guide ADEME Le confort de l'été

### 3. UTILISER DES MATERIAUX A FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Choisissez vos matériaux de construction en tenant compte, en plus de leurs caractéristiques techniques, de leur impact sur l'environnement et sur la santé. Pour être rassuré, exigez la norme P01-O10 correspondant aux fiches de déclaration environnementale des matériaux et des labels officiels (ecolabel européen, NF environnement,...) propres à chaque matériau. Pour ce faire, vous pouvez vous informer auprès des Espaces Info Energies.

Pour vous aider dans vos choix, vous pouvez également utiliser la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) :

- comparez les données pour une même durée de vie et une même surface
- prenez en compte plusieurs critères : l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie, la contribution au confort et à la santé.



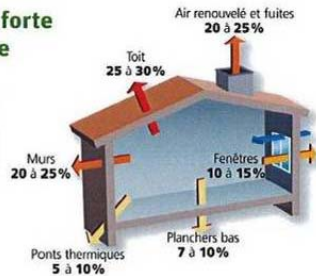
## 4. REALISER UN LOGEMENT CONFORTABLE ET THERMIQUEMENT PERFORMANT

Aujourd'hui, bien isoler sa maison est prioritaire. Rien ne vous empêche, bien au contraire, de dépasser les préconisations de la réglementation thermique actuelle : elles seront bientôt caduques car régulièrement renforcées. Anticipez l'évolution à venir, en adoptant d'emblée le niveau d'isolation des constructions à basse consommation d'énergie : bientôt ce sera la norme !

### A. Localiser les zones à forte déperdition énergétique

Les zones où doivent se polariser les efforts sont prioritairement le toit (près du tiers des déperditions thermiques) et les murs (un quart).

Pertes de chaleur d'une maison individuelle non isolée



Résistances thermiques minimales exigées par la réglementation

NATURE DE LA PAROI	COMBLES	MURS
RT 2005 (réglementaire)	4,5 m <sup>2</sup> .K/W	2,4 m <sup>2</sup> .K/W
Bâtiment Basse Consommation (objectif à atteindre pour toute nouvelle construction)	7 à 7,5 m <sup>2</sup> .K/W	5 m <sup>2</sup> .K/W

Ne lésinez pas sur les épaisseurs d'isolant à mettre en œuvre et prenez de l'avance, surtout si vous cherchez à vous rapprocher des standards « Maison passive » ou « Effnergie », permettant de pratiquement se passer de chauffage.

#### Calculez l'épaisseur d'isolant à mettre en œuvre

La qualité isolante d'une paroi est liée à sa résistance thermique **R** (en m<sup>2</sup>.K/W), qui est sa capacité à s'opposer au passage de la chaleur. Elle est définie par l'épaisseur d'isolant **e**, divisée par le coefficient de conductivité thermique **lambda** ( $\lambda$ , en W/m.K). Plus ce dernier est faible, meilleur est le pouvoir isolant.

Une isolation efficace est liée à une grande résistance thermique (R). Elle est indiquée sur l'emballage (certification ACERMI). Ne vous fiez donc pas uniquement à l'épaisseur moyenne préconisée.

### Bâtiments à basse consommation d'énergie : les labels

**Repère** : un logement conforme à la RT 2005 doit avoir une consommation maximale pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement de 110 kWh ep /m<sup>2</sup>.an pour les énergies fossiles et 190 kWh ep/m<sup>2</sup>.an pour l'électricité.

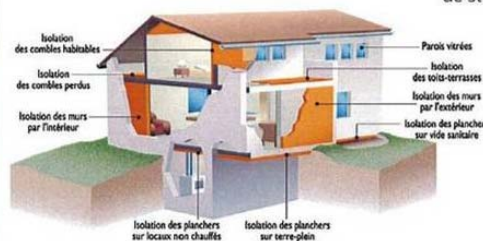
**Effnergie / BBC (bâtiment basse consommation)**  
consommation inférieure à 50 kWh ep /m<sup>2</sup>.an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires électriques, modulée selon les zones climatiques et l'altitude ; l'équivalent français des labels suisses et allemands.

**Minergie-P® (à l'origine label suisse)**  
bâtiment à très faible consommation d'énergie (20 kWh/m<sup>2</sup>.an), devant satisfaire à de très sévères exigences.

**Maison passive (Allemagne, Autriche, Suisse)**  
consommation de chauffage inférieure à 15 kWh/m<sup>2</sup>.an, compensée par les apports solaires de chaleur ou émis par les équipements électriques et les occupants.

### B. Choisir la bonne technique d'isolation

Vous avez le choix entre trois solutions :



L'isolation des éléments de construction

- **L'isolation par l'intérieur** : pose d'une couche d'isolant sur les murs périphériques, côté intérieur

- **L'isolation répartie** : le mur sert à la fois de structure porteuse et d'isolant

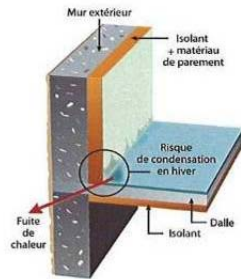
- **L'isolation par l'extérieur** : l'isolant est placé à l'extérieur du bâtiment (coiffant la structure), avant de recevoir un grillage et un enduit, ou un bardage.

L'isolation répartie ou extérieure, ainsi que celle des planchers et les toitures, combinée à une densité élevée d'isolant, augmentent l'inertie du bâtiment (voir page 14).

ISOLATION	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Intérieure	simplicité de mise en œuvre	perte d'inertie thermique (dégradant le confort en été - surchauffes), peut générer des ponts thermiques
Répartie	absence d'isolant (mur monolithique) ; forte inertie thermique	exige une grande rigueur à la pose ; surcoût de 10%.
Extérieure	protège les murs extérieurs des chocs thermiques ; supprime les ponts thermiques structurels ; respecte l'inertie thermique	professionnels spécialisés encore peu nombreux ; prix plus élevé que les deux autres techniques.

### C. Chasser les ponts thermiques structurels

Correspondant à des ruptures ou à de fortes réductions de la continuité de l'isolant, ils sont les « maillons faibles » de la chaîne d'isolation. Ils se localisent principalement avec l'isolation par l'intérieur aux jonctions des différentes parties de la construction :



Pont thermique d'un plancher

- nez de plancher ou de refend
- linteaux
- périphérie des ouvertures et appuis de fenêtres
- jonction des cloisons adossées aux murs extérieurs
- coffre de volet roulant

Dans la construction à ossature bois (où l'isolant se trouve dans les espaces entre les éléments de la structure), les ponts thermiques sont supprimés par l'ajout d'une couche d'isolant à l'extérieur.

### Choisir les bons matériaux d'isolation

Face aux isolants traditionnels (laines minérales, polystyrène) les isolants naturels d'origine végétale (laine de bois) ou animale (laine de mouton) sont une alternative possible. La plupart présentent des propriétés intéressantes :

- conservation des performances en présence d'humidité
- faible énergie grise (voir page 15)
- production locale et renouvelable

Cependant, pour être utilisés en tant que matériaux d'isolation, ils subissent des traitements (liants, ignifugation, traitement contre les champignons et les parasites) qui peuvent leur faire perdre une partie de leur côté naturel et sain.

### Isolants : la certification ACERMI et les autres critères

Le choix de l'isolant adapté à un usage s'appuiera sur la certification ACERMI. Outre ses performances thermiques et son prix doivent intervenir également d'autres critères :

- perméabilité à la vapeur d'eau
- résistance à l'humidité, au feu, au tassement, à la compression
- comportement aux champignons et aux prédateurs
- facilité de pose
- disponibilité locale de la ressource
- impact sur la santé lié aux éventuelles émanations (particules, composés chimiques).



Etiquette de certification ACERMI

NB : La RT 2012 vise à diviser par trois la consommation énergétique des bâtiments neufs en s'alignant sur le label BBC 2005, soit une consommation maximale de 50 kWh/m²/an (ep : énergie primaire). Ces 50 kWh sont à moduler en fonction de la zone géographique, de l'altitude, de la surface habitable. Ils concernent les 5 usages : chauffage, rafraîchissement, eau chaude sanitaire, ventilation et les auxiliaires

La RT 2012 s'applique à l'ensemble des bâtiments neufs depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013

### Caractéristiques des principaux isolants (en bleu clair les naturels, en bleu foncé les classiques)

Les valeurs d'énergie grise sont données à titre indicatif : elles varient, selon les sources et les distances que parcourent les matériaux.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450
Laine de roche	0,04	2,5	150
Laine de verre	0,04	2,5	250
Polystyrène expansé	0,035	2,8	450
Polystyrène extrudé	0,028	3,5	850
Mousse de polyuréthane	0,025	4	1 000 à 1 200

### Attention aux isolants minces réfléchissants

Constitués d'un « sandwich » de films plastique/aluminium et de nappes de ouate synthétique, ils sont présentés comme révolutionnaires (car réfléchissant les infrarouges) pour seulement quelques centimètres d'épaisseur. Mais, restez prudents car :

- leur mise en œuvre nécessite une lame d'air de plusieurs centimètres de part et d'autre, ce qui réduit considérablement l'avantage de leur minceur ;
- étanches à la vapeur d'eau, ils peuvent générer de graves désordres s'ils sont insuffisamment ventilés ;
- leur recyclage sera problématique.

Ils ne suffisent pas à garantir le niveau de performance thermique réglementaire et ne peuvent constituer qu'un complément d'isolation.



## ANNEXE 1.2 : RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS POUR L'APPROVISIONNEMENT ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé :

- d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie, au découpage des lots, et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle,
- de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, de privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et / ou la production d'électricité, tout en veillant au confort thermique en Eté.
- de concevoir les bâtiments dans une démarche à priori, intégrant les possibilités ultérieures d'extension et d'adaptation aux énergies renouvelables.

Quelques principes de base à respecter, sont énumérés ci-dessous. Ceux-ci s'entendent nonobstant les dispositions du présent règlement. La prise en compte de ces principes (liste non exhaustive) pourra être explicitée sous forme de croquis ou autres, joints à la notice explicative accompagnant la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

### 1. DIVISIONS FONCIERES / LOTISSEMENTS

*La forme du parcellaire impacte directement sur les possibilités d'implantation des constructions et leur bonne exposition. Lors de toute division foncière, une attention toute particulière doit donc être apportée au découpage des lots en vue de tirer parti du potentiel en énergies renouvelables propre au site (topographie / vents dominants, exposition, bâtiments voisins, ...), de générer des parcelles rationnelles, tout en garantissant une insertion satisfaisante de l'opération dans son environnement.*

On veillera donc tout particulièrement à :

- Composer le plan de voirie de manière à générer des expositions favorables pour les lots à bâtir.
- Prendre en compte la topographie du site pour faciliter l'adaptation des futures constructions au terrain.
- Composer un parcellaire adéquat, peu consommateur d'espace, permettant une implantation satisfaisante des constructions respectueuse des principes de développement durable (voir notamment critères d'implantation et d'exposition ci-dessous).

### 2. IMPLANTATION / EXPOSITION DES BATIMENTS DESTINES A L'HABITATION :

*L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. L'implantation doit être réfléchie de façon locale, en fonction de la topographie, du tracé de la rue, de l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins.*

*Une implantation réfléchie en amont, permet de tirer parti des apports naturels (optimiser les apports solaires, eaux pluviales, ...) et par ailleurs d'améliorer l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. La diversité des parcelles est également un facteur pour une meilleure mixité sociale et urbaine. Le projet doit s'adapter au contexte paysager, non l'inverse.*

*Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.*

On veillera donc tout particulièrement à :

- Configurer les accès de façon à minimiser les distances entre les futures constructions et la voie (réduire la longueur des allées menant au garage et aux entrées).
- Organiser le bâtiment de façon à positionner :
  - les pièces à vivre (séjour, chambres, pièces de travail, ...) au Sud / Sud Est de façon à profiter au maximum des apports solaires, de minimiser la consommation de chauffage, et de profiter de la luminosité naturelle.
  - les pièces froides et de services qui demandent moins de chauffage (garage, cellier, buanderie, annexes, sanitaires, salle de bain, cuisine, ...) au Nord ou à l'Ouest pour mieux isoler les pièces à vivre et se protéger des vents dominants.
- Planter la construction afin de dégager un espace suffisant devant la façade orientée au Sud. Pour l'habitat individuel, chercher par exemple à planter le bâtiment en recul de la voie dans le cas d'une unité foncière accessible par le Sud afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) de ce même côté, l'intimité vis-à-vis de la voie pouvant être assurée par l'implantation d'une annexe ou de plantations.
- Planter la construction en limite de parcelles permet de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs, et si elle est mitoyenne de profiter de l'inertie des constructions voisines.
- Planter les garages et les annexes en continuité du bâtiment voisin (mitoyenneté) de façon à améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique.
- Prendre en compte les ombres portées générées par les constructions environnantes pour favoriser les apports solaires directs.
- Concevoir les étages de façon à limiter l'ombre portée du bâtiment côté jardin, notamment dans le cas où la façade principale est orientée au Sud (côté rue) et le jardin au Nord.
- Le cas échéant tirer parti des constructions voisines pour se protéger des vents dominants.

### 3. VOLUMETRIE / EXTENSIONS ULTERIEURES / ADAPTATIONS AUX ENERGIES RENOUVELABLES DES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

*La forme de la construction a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. D'une façon générale les formes compactes présentent davantage d'inertie.*

*Intégrer dans la conception du bâtiment, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension (modularité, agrandissements,) et d'adaptation aux énergies renouvelables. La prise en compte de ces paramètres dès la phase de conception doit permettre d'assurer la bonne intégration des extensions futures et une mise en œuvre à moindre coût des dispositifs de réduction de la consommation en énergie si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement.*

D'une façon générale, on veillera à :

- Privilégier la compacité des constructions favorable à la réduction de consommation énergétique du bâtiment (volumétrie compacte, mitoyenneté). La compacité d'un bâtiment se définit comme le rapport entre le volume et la surface de parois froides (en contact avec l'extérieur) ; plus cette valeur, exprimée en mètres, est grande, moins le bâtiment aura de déperditions.
- Prévoir en amont l'évolutivité du bâtiment : implantation d'annexes futures (garage, abri, remise, véranda, ...), transformation de l'ancien garage en pièce à vivre, maison modulable, aménagements des combles, sur-élévation, ...
- Prévoir en amont la mise en œuvre ultérieure de dispositifs d'énergies renouvelables si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement :
  - mise en place de panneaux solaires pour la production d'électricité, chauffe-eau solaire, éolienne horizontale (en toiture, en façade, sur une annexe, dans le jardin, ...),
  - localisation de citerne de récupération des eaux de toitures (arrosage du jardin, recyclage des eaux pluviales vers un usage sanitaire (eau des toilettes, ...)),
  - mise en place ultérieure de dispositifs géothermiques (pompe à chaleur),
  - ...

#### 4. OUVERTURES DES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

*La répartition des ouvertures a un rôle important dans les pertes de chaleur. Définir des surfaces de vitrage en fonction de la surface au sol et de l'orientation de chaque pièce permet d'assurer une luminosité optimale des pièces et des déperditions minimales de chaleur en hiver.*

On veillera donc tout particulièrement à :

- Positionner de préférence les baies vitrées au Sud (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été) : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/5 à 1/3.
- Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/6 à 1/4.
- Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 0 à 1/6.

#### 5. PLANTATIONS, AMENAGEMENTS DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION:

*En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuilles caduques (ombre portée).*

On veillera donc tout particulièrement à :

- Privilégier des haies basses et peu denses côtés Sud, avec des feuillus, de façon à capter les rayons bas du soleil en hiver.
- Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants (généralement vents d'Ouest) ou des couloirs venteux éventuellement générés par les constructions riveraines.
- Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité de la façade Sud, de manière à temporiser les apports solaires en Été et d'assurer le confort thermique des pièces à vivre.
- Privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour recueillir les eaux pluviales (voir à cet effet article 13 de chaque zone).

## ANNEXE 1.3 : REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE RE2020

Introduites par la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) de 2015, la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) et la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) fixent des orientations pour les filières afin d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

### 1. TROIS PRINCIPAUX AXES

La loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) prévoit l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs en 2020, la RE2020.

Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.

### 2. LES BATIMENTS CONCERNES PAR LA RE2020

Le champ d'application de la RE2020 est proche de celui de la RT2012 et de l'expérimentation E+C-. La RE2020 s'applique par ailleurs en plusieurs temps :

- Dans un premier temps, elle concerne : les maisons individuelles et les logements collectifs,
- Dans un second temps, elle concerne : les bureaux et les bâtiments d'enseignement primaire et secondaire,
- Dans un troisième temps, elle concerne les bâtiments tertiaires spécifiques : hôtels, commerces, gymnases, ...

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la RE2020.

Pour plus d'information, se reporter au site : [rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr](http://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr)

## ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Source : POS - Paysages de l'Ouest

### 1. INTENTION

Les articles "aspect extérieur" et "plantation" du règlement, restent assez souples afin que chacun puisse défendre l'architecture qu'il préconise.

Toutefois, l'article R 111.21 du code de l'Urbanisme peut limiter les débordements.

"Les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés 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 ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions feront appel à une volumétrie simple où les lignes pures seront affirmées. La recherche d'un langage vernaculaire sera effectuée sans que cette mesure soit contradictoire avec l'affirmation d'un parti moderne.

Ceci est particulièrement valable pour les éléments typologiques : lucarnes, ouvertures, pentes de toits...

Les orientations préférentielles de faïtage doivent permettre de caler les volumes sur des axes communs issus de la voirie.

Les tonalités sont délicates provenant du tuffeau, de l'ardoise et des enduits doucement colorés par le sable de rivière.

On pourra recommander des enduits dans les teintes douces pouvant être légèrement colorés et rehaussés de quelques teintes vives en petite quantité et complétés par quelques éléments de modénature ponctuels.

Des matériaux différents pourront être employés ponctuellement pour souligner un élément, un volume : éléments de céramique, vêtue en bois ...

Les annexes autorisées et les clôtures procéderont du même langage.

Les coffrets EDF - GDF seront intégrés dans la mesure du possible dans le volume bâti ou les clôtures et les branchements particuliers seront de type souterrain ou aéro-souterrain afin de ne pas dénaturer le caractère de l'ensemble.

Ce langage appliqué aux maisons individuelles pourra être repris également pour les immeubles collectifs sans que l'affirmation d'un geste architectural plus prononcé soit contradictoire.

### 2. LES CONSTRUCTIONS EN MILIEU AGGLOMERE

#### 2.1. LES CONSTRUCTIONS

Toute construction en milieu urbain doit s'intégrer à une séquence de rue et doit faire l'objet d'une recherche de cohérence et de composition architecturale. Cette remarque est particulièrement valable pour les lots diffus. A cet effet, les caractéristiques des projets des parcelles mitoyennes devront être prises en compte.

Chacune des parcelles présentes des caractéristiques spécifiques qui doivent être prises en compte impérativement dès le début des études architecturales : forme du lot, topographie, orientation, disposition par rapport aux voies et espaces publics, éléments naturels à respecter.

Ces données constituent le point de départ du projet de construction qui doit s'adapter aux caractéristiques du terrain et non l'inverse.

Les volumes seront étudiés de manière à assurer à rapport harmonieux entre toitures et façades. Les effets d'égalité seront notamment évités en privilégiant nettement soit le volume de toiture, soit la hauteur de façade. Des effets de transition seront recherchés en cas de décrochement des volumes en façade ou en toiture. Le raccordement entre les toitures et les façades pourra être assuré par des corniches ou débords de toit limités. Les débordements de toiture en pignon sont proscrits.

Ces recommandations caractérisent plutôt les constructions de type traditionnel et ne s'appliquent pas systématiquement à une architecture plus contemporaine faisant appel à des techniques et à des matériaux différents.

## LUCARNES

Les lucarnes présenteront des volumes limités, correspondant à "un accident" de la toiture et en particulier dans une modénature employant le toit d'ardoises.

Leur expression ne peut donc marquer qu'un accompagnement de la toiture, c'est-à-dire être un élément de dimension limitée. Leur nombre et leur volume doivent notamment rester proportionnés à l'importance du versant de toiture où elles sont situées.

Leur largeur sera limitée de manière à conserver une proportion du percement assez nettement plus haute que large.

Dans le cas des lucarnes à fronton, la hauteur du linteau sera limitée au maximum au tiers de la hauteur du triangle de fronton.

Les lucarnes en façade,

Elles ne sont possibles que lorsque la façade présente une hauteur suffisante pour équilibrer le volume de la lucarne.

Une hauteur minimum de 0,60 m entre le plancher d'étage et le niveau de corniche devra être respectée.

Les lucarnes sur versant,

En tout état de cause, le raccordement du faitage de la lucarne sur le versant sera au maximum située à un mètre en-dessous du faitage de la construction.

Les souches, les adjonctions diverses seront compatibles avec la volumétrie d'ensemble.

## PERCEMENTS

L'ensemble des percements doit faire l'objet d'une composition d'ensemble, tant dans leurs proportions communes que dans leur localisation en façade et en toiture.

Les effets de proximité entre les angles des percements et les parties rampantes des façades doivent être évités.

Les proportions des baies seront généralement plus hautes que larges. Les baies de grande largeur, si elles sont nécessaires, devront être composées dans un panneau de façade permettant d'assurer visuellement leur intégration.

## BALCONS

Ils ne peuvent être envisagés que s'ils s'intègrent dans la volumétrie d'ensemble du projet.

Les balcons rapportés en façade sont notamment interdits ainsi que les balcons en largeur constituant un effet de coupure horizontale dans les façades.

## FAÇADES D'ANGLES ET PIGNONS

Les constructions situées à l'angle de deux voies et d'un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades sur voies.

Les pignons doivent être traités comme des façades à part entière.

Les effets de verticalité seront à rechercher dans la localisation des percements et décrochements éventuels.

Les coupures horizontales devront être évitées autant en volumétrie (balcons en saillie) que pour les percements (baies en largeur).

## 2.2. MATERIAUX

Les toitures seront réalisées principalement en ardoise ou occasionnellement en tuile ou tout autre matériau à tenue et d'aspect identique.

D'autres matériaux de toiture pourront être proposés pour des cas particuliers à la destination du bâtiment ou dans le cas d'une extension ou d'une opération d'ensemble.

Les tonalités des revêtements seront de couleur claire et reprennent la palette de l'habitat traditionnel.

Traditionnellement seuls les édifices annexes (bâtiments de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les logis, à fortiori les façades principales des habitations, sont recouverts d'un enduit plein.

On veillera particulièrement aux bâtiments isolés ou intégrés à une séquence de façade ancienne afin de ne pas provoquer une rupture dans la lisibilité du paysage ou de la séquence de la rue.

Les pierres apparentes auront leur face vue dressée et non traitée en bossage. Elle ne seront pas saillantes par rapport au nu de l'enduit.

En particulier sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- les enduits fantaisie tels que semis de coups de truelle, enduit tyrolien, semi de pierres apparentes en arrachement.

- les pastiches d'appareillage et de matériaux tels que faux joint, faux linteaux.

### 2.3. LES CLOTURES

Selon leurs localisations et la voie qu'elles aspectent, plusieurs types de clôtures peuvent être recommandés.

Ainsi, elles pourront être "construites" en milieu urbain et garder un aspect plus naturel dans les autres cas.

Dans tous les cas, elles devront être simples, en harmonie avec la construction principale. Elles ne sont pas obligatoires.

## 3. LES CONSTRUCTIONS LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE

Le bel ordonnancement des siècles écoulés éclate avec la modernisation agricole et l'emploi des nouveaux matériaux : ciments, tôles ondulées servent désormais à la construction.

Sans nier la nécessité des reconversions engagées et des techniques nouvelles d'exploitation, il est primordial de respecter quelques grandes règles architecturales.

En effet, une des caractéristiques de cette campagne est d'être habitée et chaque intervention ponctuelle a un impact sur le milieu naturel et sur la perception des constructions, renforcée par une topographie qui offre des visions lointaines.

Les nouvelles constructions doivent être implantées au plus près de l'exploitation, ceci est particulièrement vrai pour la création de logements. Ceux-ci doivent s'intégrer dans le bâti existant ou bien être créés en prolongement de corps de bâtiments existants.

Pour les grands bâtiments, on mettra à profit un accident de la topographie, une haie bocagère pour venir "caler" la nouvelle construction.

Pour les logements, les matériaux employés devront correspondre à ceux présents sur le site. Une attention toute particulière sera portée au choix des enduits qui devront s'intégrer parfaitement aux teintes du bâti existant. Les couleurs proches du blanc sont évidemment proscrites.

Pour les bâtiments d'exploitation, les matériaux réfléchissants seront repoussés.

Hormis les besoins liés à l'élevage, les clôtures ne sont pas recommandées et il sera fait appel à un emploi judicieux des haies bocagères.

Des haies composées à partir des essences rustiques et des recommandations ci-après pourront venir aider à l'intégration d'un bâtiment, en particulier, dans le cas d'un impact visuel important.

## 4. LES ZONES D'ACTIVITES

Ancenis se caractérise par la présence sur son territoire de nombreuses zones d'activités.

Leur image a donc un impact multiple dont il convient également de fixer les grandes lignes de composition.

Le plan masse doit traduire une organisation interne rattachée en un point au réseau viaire, et non pas une succession linéaire de bâtiments implantés le long d'une route.

Une hiérarchisation de la voirie (voie structurante, voie de desserte...) sera rendue perceptible par différentes ambiances propre à chaque type de voie.

Des marges de reculement sont prévues par rapport aux différents axes qui seront traitées en bandes paysagères intégrant les arbres des haies existantes. Elles auront un rôle unificateur par la constitution de talus engazonnés et arborés.

L'architecture des bâtiments est de la responsabilité de chaque architecte appelé à travailler sur la commune. Toutefois, il est nécessaire de prolonger les partis d'aménagement arrêtés pour les espaces publics à l'intérieur des parcelles vers l'intérieur des îlots valorisera l'ensemble d'une zone d'activité.

Dans la mesure du possible, on fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site.

On s'efforcera de rechercher des alignements entre les différents bâtiments et de définir une organisation des masses construites.

Les volumes seront simples et bien définis en essayant d'exprimer les lignes forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

En particulier, les annexes et les constructions autorisées (habitations) devront procéder du même langage architectural et respecter l'unité d'ensemble du programme.

Il sera fait appel en priorité aux matériaux industriels.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne pourront être laissés à l'état brut.  
L'emploi de matériaux de récupération est formellement interdit.

Les coloris des matériaux devront être choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et d'apporter une harmonie générale au projet.

En outre, les grandes masses des bâtiments seront traitées dans des tons neutres et clairs? les couleurs vives étant employées à petite échelle.

Il est à noter que les dominantes de tons gris sont celles qui s'intègrent le mieux à un espace végétal, de petites taches de couleur peuvent fort bien faire "chanter" les façades.

La hauteur et la nature d'une clôture doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou cacher un secteur de dépôt ... La nécessité d'une clôture est à réfléchir en fonction des besoins stricts de l'activité, l'absence de clôture étant fortement recommandée notamment le long des façades commerciales. Le marquage des parcelles pourra se faire à partir de haies vives taillées (charmilles, troènes, ...) dont la hauteur sera limitée.

Où elles sont autorisées, les clôtures artificielles pourront être réalisées à partir d'éléments en treillis soudés de teinte sombre sur poteaux métalliques fin de même couleur.

Les aires de stationnement devront participer à l'aménagement général de la parcelle et s'intégrer dans le traitement paysager des espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement aménagées en espaces paysagers : engazonnement, plantations d'essences locales, traitement minéral ...

Les aménagements devront être réalisés en harmonie avec les espaces publics.

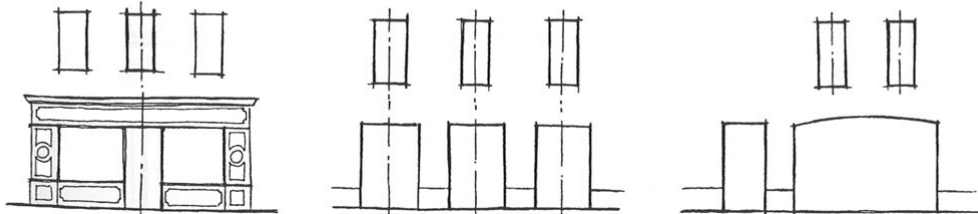
Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible, en particulier les haies présentant un intérêt paysager.

Des talutages légers masquant les aires de stationnements situés à proximité des voies participeront également à une mise en valeur de l'ensemble.



## ANNEXE 3 : DEVANTURES COMMERCIALES

### ARTICLE 11 DES SECTEURS Ua ET Uai.



Respect de l'équilibre général de la façade de l'immeuble et de sa composition architecturale  
Ne pas créer d'impact visuel dominant, risquant de rompre l'aspect architectural de l'édifice

## ANNEXE 4 : PLANTATIONS

Source : *Paysages de l'Ouest - compléments Mission Bocage 2015*

Le système du bocage se caractérise par un ensemble de haies dont les espèces représentatives sont principalement le chêne pédonculé, le châtaignier, l'orme ...

Les fonds humides quant à eux accueillent des frênes et des peupliers. A noter que selon le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière), les peupleraies sont en régression depuis le début des années 2000 sur le Val de Loire. *source : Institut National de l'information géographique et forestière - 2015*

Il convient de préserver ces haies et ces arbres qui abritent cultures, élevages et bâtiments contre les aléas climatiques, retiennent les terres, favorisent l'infiltration des eaux de pluie sans oublier ses fonctions de refuge pour la faune.

Les espèces arbustives sont représentées par le saule, le noisetier, l'aubépine, l'églantier, le merisier et participent également à la variété des espaces plantés.

L'ensemble de ces essences sera repris lors de projets d'urbanisme, de traitement d'espaces publics ou bien dans le cadre des aménagements de parcelles privatives.

L'ensemble des espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) seront traités avec modestie et pour l'habitat pavillonnaire, on marquera la différence entre un espace de devant, en transition avec le domaine public, et un espace arrière plus agreste.

Selon les espaces à traiter, elles pourront être complétées par des essences horticoles : tilleul, marronnier, liquidambar, chêne rouge.

### UN BON CHOIX D'ESSENCES

Des essences locales seront plus adaptées aux conditions environnementales locales car elles sont spontanément présentes dans le bocage. L'origine locale de celles-ci est une nécessité tant écologique qu'économique : s'appuyant sur des végétaux adaptés, elle favorise la reconstitution des communautés végétales cohérentes et la réussite des semis et des plantations.

Afin de garantir la provenance locale des plants, ceux-ci devront avoir la certification « arbres et arbustes d'origine locale ». Cette certification garantit le suivi d'un cahier des charges prenant en compte la diversité génétique du végétal et la conservation de la ressource dans le milieu naturel à travers 11 régions d'origine. Ancenis fait partie de la grande région du Massif Armoricain.

### UNE BONNE PREPARATION DU SOL

Il est nécessaire de réaliser un sous-solage en profondeur pour casser la semelle de labour lorsque la parcelle a été cultivée. Ceci va permettre un bon développement racinaire. Il faut également réaliser un émiettage à l'aide d'un outil qui ne lisse pas le sol.

Dans le cas de terrains trop humides comme il en existe dans certaines zones d'Ancenis, un billonnage ou buttage est à prévoir pour éviter l'asphyxie des plants.

### UNE BONNE PROTECTION

Pour éviter la levée d'adventices, l'usage d'un couvre sol est indispensable. Il doit être biodégradable pour permettre l'enrichissement naturel de la haie par les nouveaux plants.

En outre l'usage d'un paillage biodégradable permet d'économiser le temps destiné à enlever le paillage après 2 ou 3 ans (contrairement à une bâche plastique).

## ESSENCES LOCALES PRECONISEES

Les haies végétales seront composées d'un mélange d'espèces à feuilles persistantes ou caduques choisie parmi les essences suivantes :

### RIVES DE LOIRE ET TERRAINS HUMIDES

#### Arbres de haut jet

- Essences communes :
  - Aulne,
  - Saule blanc, Saule pleureur,
  - Peuplier blanc, Peuplier d'Italie, Peuplier hybride,
  - Tremble,
  - Frêne.
- Essences horticoles :
  - Cyprès chauve\*,
  - Métaséquoia\*.

#### Cépées (essences communes) :

- Saule marsault,
- Saule cendré,
- Saule osier,
- Prunellier.

### LE BOCAGE

#### Arbres de haut jet :

- Essences communes
  - Chêne pédonculé, chêne tauzin
  - Châtaignier
  - Charme
  - Erable champêtre, Erable plane
- \* Conifères et feuilles persistantes :
  - Tilleul
  - Arbres fruitiers
  - Pin Sylvestre\*, Pin maritime\*
- Essences exotiques :
  - Platane
  - Chêne d'Amérique
  - Noyer d'Amérique
  - Liquidambar
  - Pommier, poirier, prunier à fleurs
  - Cyprès\*
  - Tulipier de Virginie
  - Magnolia\*
- Cépées (essences communes) :
  - Saule cendré,
  - Noisetier,
  - Charmille,
  - Bouleau,
  - Sureau,
  - Aubépine.

#### Arbustes communs :

- Cornouiller,
- Genêt,
- Fusain,
- Houx,
- Sureau,
- Troène,
- Viorne.

#### Arbustes horticoles - « essences décoratives » :

- Abelia,
- Erable du Japon,
- Amélanchier,
- Buddléia,
- Buis\*,
- Callicarpa,
- Caryopteris,
- Céanothe,
- Cognasier (oranger du Mexique)\*,
- Cupressus (Cyprès)\*,

Deutzia,	Osmanthus*
Eleagnus*,	Parrotia*,
Escallonia*,	Perovskia,
Forthythia,	Photinia*,
Hamamelis,	Potentille,
Hébé,	Prunus (Prunier)*,
Hibiscus,	Ribes (Cassis-fleurs),
Hydrangea ( Hortensia),	Romarin,
Hypericum (Millepertuis),	Saules arbustifs,
Kerria (Corette du Japon),	Sureau,
Kolkwitzia,	Seneçon*,
Laurier*,	Skimmia*,
Lavande*,	Symphorine,
Lespedeza,	Seringat,
Lilas,	Tamarix,
Lonicera* (Chèvrefeuille),	Taxus (If)*,
Mahonia*,	Teucrium (germandrée)*,
Nandina*,	Viornes*,
Olearia*,	Weigelia.

### ZONE D'ACTIVITES DE CHATEAU ROUGE – AEROPOLE, DE LA SAVINIÈRE ET DE L'AUBINIÈRE (ZAC)

#### Arbres d'alignement à haute tige sur les voies principales :

- Prunus padus (Merisier à grappes, floraison blanche et abondante),
- Liriodendron tulipifera (Tulipier de Virginie, belle couleur automnale),
- Liquidambar styraciflua (Copalme d'Amérique, belle couleur automnale),
- Quercus palustris (Chêne des marais, belle couleur automnale),
- Ostrya carpinifolia (Charme houblon, belle couleur automnale),
- Pin sylvestre, pin parasol.

#### Végétaux persistants type arbustif dans la zone non aedificandi:

- Acer campestre (Erable champêtre),
- Acer pseudoplatanus (Erable sycomore),
- Alnus cordata (Aulne à feuilles de cœur),
- Amelanchier canadensis (floraison intéressante),
- Castanea sativa (chataignier),
- Cornus alba (cornouiller blanc),
- Corylus avellana (noisetier commun),
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Quercus pedunculata (chêne pédonculé),
- Quercus sessilifolia (chêne sessile),
- Viburnum tinus (laurier tin, arbuste persistant),
- Ligustrum japonicum (troène du Japon, arbuste persistant),
- Spartium junceum (genêt d'Espagne, arbuste persistant).

Les variétés de thuya, cupressus et de chamaecyparis sont proscrites étant donné la compacité de haies qu'elles procurent.

#### Arbustes bas en haies séparatives :

- Ceanothus impressus "puget blue" (persistant, floraison décorative),
- Ceanothus "gloire de Versailles" (caduc, floraison décorative),
- Spirea x vanhouttei (caduc, floraison décorative),
- Spirea x bumalda (caduc, floraison décorative),
- Escalonia macrantha (persistant, floraison décorative),
- Escalonia différentes variétés (toutes persistantes et décoratives),
- Elaeagnus x ebbingei (persistant),
- Deutzia gracilis (caduc, floraison décorative),
- Genista différentes variétés (persistant, floraison décorative),
- Berberis darwinii (persistant, floraison décorative).

## MISE EN ŒUVRE D'ÉVENTUELLES MESURES COMPENSATOIRES LIÉES AU PROJET URBAIN DU SECTEUR 1AUe-*b* DE L'HERMITAGE - ESSENCES LOCALES PRESCRITES *source : Mission Bocage*

### ÎLE DELAGE

Il s'agit de répondre aux enjeux de replantations et de diversification des essences. En effet, l'île est déjà bien pourvue en arbres, il convient donc de compléter le panel d'essences afin de garantir une diversité biologique. Pour ce faire, les haies seront composées d'un mélange des essences suivantes :

- Aubépine à 2 styles (Crataegus laevigata)
- Orme Lisse (Ulmus laevis)
- Peuplier Noir (Populus nigra)
- Groseillier à grappes (Ribes rubrum)
- Saules spé. (Salix spé)

Le sol étant très sableux, une préparation du sol n'est pas nécessaire en amont de la plantation.

### SECTEUR 1AUe-*b* ET SOUS-SECTEUR Ue-*b* DE L'HERMITAGE

Les plantations d'essences locales doivent être adaptées au terrain. Afin que la haie soit fonctionnelle et favorable à la biodiversité, les haies et boisements seront composés d'un mélange des espèces buissonnantes et de hauts jets suivantes :

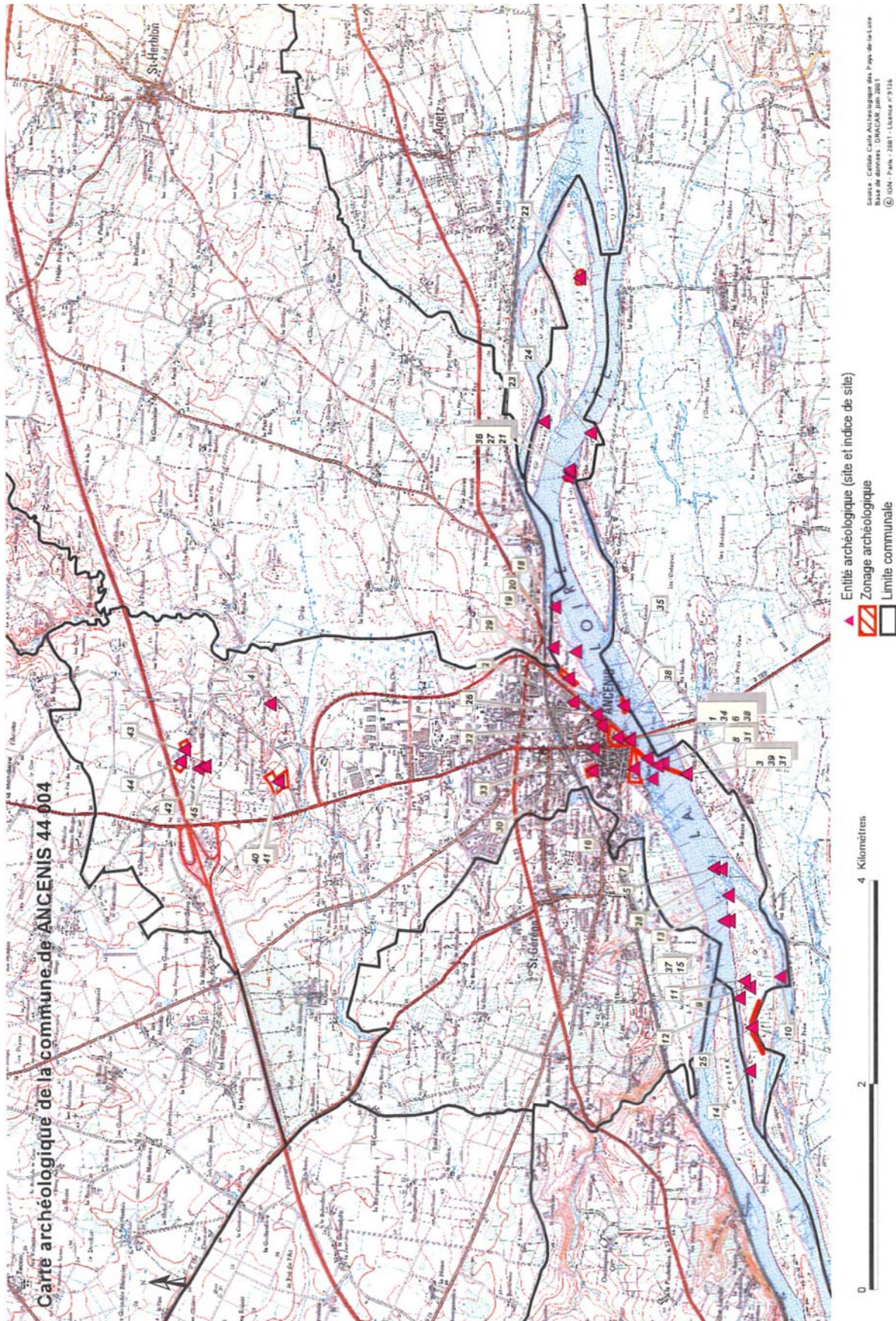
- Nerprun Purgatif (Rhamnus cathartica)
- Prunelier (Prunus spinosa)
- Coudrier (Corylus L.)
- Chêne Pédonculé (Quercus robur)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)

## ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES INVASIVES DE LOIRE ATLANTIQUE

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
Catégorie IA 1 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement en Pays de la Loire un caractère invasif avéré à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, et concurrençant des espèces indigènes ou produisant des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes (on parle alors d'espèces transformatrices)		
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	ailante glanduleux, vernis ou fauxvernis du Japon, frêne puant	Friches, décombres, bords de routes - Forêts
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	aster lancéolé	Bord des eaux
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	azolle faussefougère	Aquatique
<i>Bidens frondosa</i> L.	bident à fruits noirs	Bord des eaux
<i>Egeria densa</i> Planch.	élodée dense	Aquatique
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St-John	élodée de Nuttall, élodée à feuilles étroites	Aquatique
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	éragrostide pectinée	Bord des eaux
<i>Lemna minuta</i> Humb., Bonpl. & Kunth.	Lentille d'eau minuscule	Aquatique
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	lindernie douteuse	Bord des eaux
<i>Paspalum distichum</i> L.	Digitaire fauxpaspale	Bord des eaux
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	renouée du Japon	Friches, décombres, bords de routes - Bord des eaux
<i>Robinia pseudacacia</i> L.	robinier fauxacacia, acacia	Forêts - Friches, décombres, bords de routes
Catégorie IA 1/IA3 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement en Pays de la Loire un caractère invasif avéré à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, concurrençant des espèces indigènes ou produisant des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes (on parle alors d'espèces transformatrices) et causant des préjudices à certaines activités économiques.		
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	cuscute volubile	Bord des eaux
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	jussie rampante	Aquatique
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Camb.) Hara	jussie d'Uruguay, jussie à grandes fleurs	Aquatique
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	myriophylle du Brésil	Aquatique

<p>Catégorie IP2 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement dans le territoire considéré un caractère invasif avéré uniquement à l'intérieur de communautés végétales fortement anthropisées (friches, décombres, bords de routes, etc.), et présentant également un caractère invasif ailleurs dans le domaine biogéographique atlantique ou ailleurs dans le monde dans une aire climatique proche, au climat tempéré (océanique ou continental), ou subtropical (dont méditerranéen) à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles :</p>		
Artemisia verlotiorum Lamotte	armoïse des frères Verlot, armoïse de chine	Friches, décombres, bords de routes - Bord des eaux
Betula incana (L.) DC.	alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes - Pelouses sableuses
Buddleja davidii Franchet	arbre-auxpapillons, lilas de Chine	Friches, décombres, bords de routes
Conyza sumatrensis (Retz.) E. Walker	vergerette de Sumatra, érigéron de Guernesey	Friches, décombres, bords de routes - Cultures
Cortaderia selloana (Shultes & Shultes fil.) Asherson & Graebner	herbe de la pampa	Friches, décombres, bords de routes - Milieux littoraux
Paspalum dilatatum Poiret in Lam.	paspale dilaté	Friches, décombres, bords de routes
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai	renouée de Sakhaline, renouée géante	Friches, décombres, bords de routes
Senecio inaequidens DC.	seneçon du Cap	Friches, décombres, bords de routes
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	sporobole tenace	Friches, décombres, bords de routes
<p>Catégorie IP5 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant en Pays de la Loire une tendance au développement d'un caractère invasif à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles :</p>		
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.	claytonie perfoliée	Milieux littoraux (dunes)
Cotula coronopifolia L.	cotula à feuilles de coronopus	Milieux littoraux (vases) - Bord des eaux
Cyperus eragrostis Lam.	souchet robuste	Bord des eaux
Epilobium adenocaulon Hausskn.	épilobe ciliée	Cultures - Forêts
Hydrocotyle ranunculoides L. f.	hydrocotyle fausse renoncule	Aquatique
Impatiens balfouri Hook.f.	balsamine de Balfour	Bord des eaux
Impatiens capensis Meerb.	balsamine du Cap	Bord des eaux
Impatiens glandulifera Royle	balsamine géante, grande balsamine	Bord des eaux
Lagurus ovatus L.	queue de lièvre	Milieux littoraux (dunes) - Friches, décombres, bords de routes
Panicum dichotomiflorum Michx.	panic à inflorescence dichotome	Cultures
Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	noyer du caucase	Bord des eaux
Sagittaria latifolia Willd.	sagittaire à larges feuilles, flèche du Japon, patate d'eau	Bord des eaux
Veronica filiformis Sm.	véronique filiforme	Bord des eaux - Prairies

# ANNEXE 6 : LISTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES





Numéro de l'EA	N° de site DRACAR	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	CHRONOLOGIE, VESTIGES, COMMENTAIRES	Coordonnées Lambert	Parcelles
44 003 0038	44003001AH	LE CHATEAU D'ANCENIS / ANCENIS	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) château fort	X=334682 Y=2268678	1978 : S : 143 à 148, 150 à 156, 159 à 161, 163 à 166, 168 à 176, 178, 181, 260 à 266, 269 à 273, 359, 360, 367, 382, 443, 491, 536, 607, 608
			(Moyen-âge classique - Epoque moderne) sepulture	X=334682 Y=2268678	1978 : S : 143 à 148, 150 à 156, 159 à 161, 163 à 166, 168 à 176, 178, 181, 260 à 266, 269 à 273, 359, 360, 367, 382, 443, 491, 536, 607, 608
44 003 0001	44003001AP	/ LE PONT	(Néolithique) faune	X=334691 Y=2268678	Loire
44 003 0034		/ LE PONT	(Age du bronze final) ceramique; armes	X=334683 Y=2268676	Loire
44 003 0035	44003002AH	DUIT DE L'ILE AUX MOINES / DUIT PEAGER D'ANCENIS / LA LOIRE, ANCENIS	(Haut moyen-âge) digue	X=335019 Y=2268633	Loire
44 003 0002	44003002AP	DOLMEN DE LA PIERRE COUVRETIERE / ANCENIS, BOULEVARD DE LA MARNE	(Néolithique final - Age du bronze ancien) dolmen Campaniforme	X=335064 Y=2269123	D.P., U : 70
44 003 0036	44003003AH	LOIRE / LOIRE	(Période récente) bateau	X=337330 Y=2269160	Loire
44 003 0003	44003003AP	/ ILE VERTE	(Néolithique moyen - Néolithique final) céramique; matériel lithique; faune; Campaniforme	X=334343 Y=2268024	berges de la Loire
			(Néolithique moyen - Néolithique final) céramique; matériel lithique; faune; Carny	X=334343 Y=2268024	berges de la Loire
44 003 0037	44003004AH	LOIRE / LOIRE	(Période récente) bateau	X=332900 Y=2267650	Loire

44 003 0004	44003004AP	LA GRESERIE / LA GRESERIE	(Néolithique) menhir	X=335040 Y=2272079	1993 : G : 80
44 003 0005	44003005AH	LOIRE / LOIRE	(Période récente) bateau	X=333420 Y=2267750	Loire
44 003 0006	44003006AH	PIROGUE DU PONT D'ANCENIS / LE PONT	(Age du fer - Gallo-romain) pirogue	X=334688 Y=2268573	Loire
44 003 0007	44003007AH	PIROGUE DE LA CHARBONNIERE / LA DAVRAYS	(Haut moyen-âge) pirogue	X=334300 Y=2268350	Loire
44 003 0008	44003008AH	/ LA LOIRE	(Epoque indéterminée) pirogue	X=334450 Y=2268250	Loire
44 003 0009	44003009AH	/ L'ILE COTON	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=332250 Y=2267400	Ile Coton
44 003 0010	44003010AH	BRAS DU BREVET / LES BREVETS	(Période récente) bateau	X=332350 Y=2267100	Loire
44 003 0011	44003011AH	/ L'ILE COTON	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=332310 Y=2267450	Ile Coton
44 003 0012	44003012AH	/ L'ILE COTON	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=332140 Y=2267500	Ile Coton
44 003 0013	44003013AH	/ L'ILE COTON	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=333150 Y=2267610	Ile Coton
44 003 0014	44003014AH	/ L'ILE COTON	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=331430 Y=2267400	Ile Coton
44 003 0015	44003015AH	CAFE DE LA MERE PICON / L'ILE COTON	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) maison	X=332900 Y=2267600	Ile Coton

44 003 0016	44003016AH	ANCIEN PORT / ANCENIS, BOULEVARD JOUBERT	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) port	X=334405 Y=2268544	1993 : R : 665
44 003 0017	44003017AH	/ LA LOIRE	(Epoque indéterminée) construction	X=334500 Y=2268400	Loire
44 003 0018	44003018AH	/ ILE DELAGE (POINTE AMONT, RIVE GAUCHE)	(Epoque indéterminée) bateau	X=335990 Y=2269300	Loire
44 003 0019	44003019AP	/ ILE DELAGE (BRAS NORD)	(Néolithique) céramique; matériel lithique	X=335594 Y=2268320	Loire
44 003 0020	44003020AH	/ ILE DELAGE	(Epoque moderne) quai	X=335550 Y=2269100	Loire
44 003 0021	44003021AH	CHAPELLE SAINT CLEMENT / L'ILE AUX MOINES	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) bâtiment	X=337245 Y=2269160	1993 : Z : 22 à 26
44 003 0022	44003022AH	/ L'ILE KERGUELEN	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) eglise	X=337245 Y=2269160	1993 : Z : 22 à 26
44 003 0023	44003023AH	/ ILE DU BERNARDEAU	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=339198 Y=2269060	Ile Kerguelen
44 003 0024	44003024AH	/ L'ILE AUX OISEAUX	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=337810 Y=2269410	Ile Bernardeau
44 003 0025	44003025AH	/ L'ILE COTON	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) maison	X=337700 Y=2268950	Ile aux Oiseaux
44 003 0026	44003026AH	/ ANCENIS	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) frontiere	X=331856 Y=2267377	Ile Coton
44 003 0026	44003026AH	/ ANCENIS	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) port ?	X=334930 Y=2268900	? DP

44 003 0027	44003027AH	/ BRAS DE L'ILE AUX MOINES	(Epoque indéterminée) bateau	X=337310 Y=2269150	Loire
44 003 0028	44003028AH	GREVES DE L'ILE VERTE / L'ILE VERTE	(Haut moyen-âge - Moyen-âge classique) pirogue monoxyde bois	X=333410 Y=2267676	
44 003 0029	44003029AP	BRAS DE L'ILE DELAGE / ILE DELAGE, LA GOUTTE	(Paléolithique - Néolithique) foyer	X=335329 Y=2269213	1993 : V : DP
			(Paléolithique - Néolithique) occupation	X=335329 Y=2269213	1993 : V : DP
44 003 0030	44003030AH	COUVENT DES CORDELIERS / ANCENIS, RUE DU COLLEGE, RUE DES CORDELIERS	(Bas moyen-âge - Epoque moderne) couvent	X=334396 Y=2268926	1993 : P : 138, 139, 143, 374, 309, 564
44 003 0031	44003031AH	DUIITS DE L'EPERON / DUJIT PEAGER D'ANCENIS / LA CHARBONNIERE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) digue	X=334433 Y=2268301	Loire
44 003 0032	44003032AH	EGLISE SAINT-PIERRE, CHAPELLE SAINT-BARNABE / ANCENIS, PLACE SAINT-PIERRE	(Haut moyen-âge - Epoque moderne) cimetière	X=334822 Y=2268872	1993 : S : 94, 95, DP
			(Haut moyen-âge - Epoque moderne) église	X=334822 Y=2268872	1993 : S : 94, 95, DP
			(Haut moyen-âge - Epoque moderne) sarcophage	X=334822 Y=2268872	1993 : S : 94, 95, DP
44 003 0033	44003033AH	LE PONTREAU / ANCENIS, RUE GEORGES CLEMENCEAU	(Moyen-âge) pont	X=334601 Y=2268929	DP
44 003 0039		ILE VERTE /	(Haut-empire) céramique	X=334349 Y=2268019	Loire
44 003 0040		LA SAVINIERE / ZONE 5 /	(Age du bronze ancien - Age du bronze final) village	X=334293 Y=2271969	

44 003 0041	LA SAVINIÈRE / ZONE 5 /	(Second Age du fer) bâtiment Tène ancienne	X=334289 Y=2272042
		(Second Age du fer) bâtiment Tène finale	X=334289 Y=2272042
		(Second Age du fer) bâtiment Tène moyenne	X=334289 Y=2272042
		(Second Age du fer) endos Tène ancienne	X=334289 Y=2272042
		(Second Age du fer) endos Tène finale	X=334289 Y=2272042
		(Second Age du fer) endos Tène moyenne	X=334289 Y=2272042
		(Second Age du fer) habitat Tène ancienne	X=334289 Y=2272042
		(Second Age du fer) habitat Tène finale	X=334289 Y=2272042
44 003 0042	LA SAVINIÈRE / SD 29 /	(Second Age du fer) habitat Tène moyenne	X=334289 Y=2272042
		(Gallo-romain) fosse	X=334421 Y=2272786
		(Gallo-romain) fossé	X=334421 Y=2272786
		(Gallo-romain) occupation	X=334421 Y=2272786

					X=334421 Y=2272786		
<b>44 003 0043</b>	LA SAVINIÈRE / ZONE 3 /			(Gallo-romain) trou de poteau  (Second Age du fer - Haut-empire) endos Tène finale  (Second Age du fer - Haut-empire) fosse Tène finale  (Second Age du fer - Haut-empire) occupation Tène finale  (Second Age du fer - Haut-empire) trou de poteau Tène finale	X=334605 Y=2272921  X=334605 Y=2272921  X=334605 Y=2272921  X=334605 Y=2272921		
<b>44 003 0044</b>	LA SAVINIÈRE / ZONE 1 /			(Second Age du fer) bâtiment Tène finale  (Second Age du fer) enclos quadrangulaire Tène finale  (Second Age du fer) ferme Tène finale	X=334484 Y=2272939  X=334484 Y=2272939  X=334484 Y=2272939		
<b>44 003 0045</b>	LA SAVINIÈRE / SD 28 /			(Age du bronze ancien - Age du bronze moyen) fosse  (Age du bronze ancien - Age du bronze moyen) fosse  (Age du bronze ancien - Age du bronze moyen) occupation  (Age du bronze ancien - Age du bronze moyen) trou de poteau	X=334436 Y=2272720  X=334436 Y=2272720  X=334436 Y=2272720  X=334436 Y=2272720		

44 003 0046	LE PLANTIS 1 /	(Haut moyen-âge) endos curvilinéaire/Méovingien	X=333183 Y=2271076	Lot 3 à 7, 9 à 16 et les voiries
		(Haut moyen-âge) habitat Méovingien	X=333183 Y=2271076	Lot 3 à 7, 9 à 16 et les voiries
		(Haut moyen-âge) trous de poteau (ensemble de) Méovingien	X=333183 Y=2271076	Lot 3 à 7, 9 à 16 et les voiries
44 003 0047	LE PLANTIS 2 /	(Second Age du fer) endos Tène moyenne	X=333443 Y=2271004	Lot 30, 31 1 et 2
44 003 0048	LA GILARDIERE /	(Second Age du fer) endos quadrangulaire	X=333185 Y=2270759	
		(Second Age du fer) habitat	X=333185 Y=2270759	
		(Second Age du fer) production métallurgique	X=333185 Y=2270759	
44 003 0049	LA GILARDIERE /	(Age du bronze? - Age du fer?) fossés (réseau de)	X=333268 Y=2270805	
		(Age du bronze? - Age du fer?) incinération ?	X=333268 Y=2270805	
44 003 0050	LE MOULIN DE LA GUERE / LE MOULIN DE LA GUERE	(Haut moyen-âge) fossés (réseau de) Carolingien	X=332964 Y=2271326	2009 : B.238, 242, 243, 274, 244, 277
		(Haut moyen-âge) occupation Carolingien	X=332964 Y=2271326	2009 : B.238, 242, 243, 274, 244, 277
44 003 0051	LA MARCHANDERIE / LA MARCHANDERIE	(Second Age du fer?) fosse	X=333122 Y=2271315	2009 : I.326, 321, 320, 323, 324, 319, 325, 322, 338, 339, 129

44.003.0052	LA MARCHANDERIE (2) / LA MARCHANDERIE	(Age du fer?) production métallurgique	X=333176 Y=2271428	2009 : I:336, 331, 333, 334, 337
44.003.0053	LA PERROUINIÈRE / LA PERROUINIÈRE	(Paléolithique moyen - Néolithique final) occupation	X=333569 Y=2271665	2009 : I:356, 363, 367, 364, 354, 362, 366, 355, 358, 359, 365, 367
44.003.0054	LA PERROUINIÈRE / LA PERROUINIÈRE	(Haut-empire) incinération	X=333569 Y=2271665	2009 : I:356, 363, 367, 364, 354, 362, 366, 355, 358, 359, 365, 367
44.003.0055	LA PLANCHE /	(Haut-empire) nécropole ?	X=333569 Y=2271665	2009 : I:356, 363, 367, 364, 354, 362, 366, 355, 358, 359, 365, 367
		(Néolithique final - Age du bronze ancien) fossés (réseau de)	X=334231 Y=2271716	
		(Néolithique final - Age du bronze ancien) habitat	X=334231 Y=2271716	
		(Néolithique final - Age du bronze ancien) trous de poteau (ensemble de)	X=334231 Y=2271716	
44.003.0056	COUVENT DES URSULINES / CASERNE ROHAN	(Epoque moderne - Epoque contemporaine) couvent	X=333818 Y=2268714	2011 : Q:1230, 232 à 234, 250 à 255



## ANNEXE 7 : BATIMENTS DE CARACTERE SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN SECTEURS Nh

Le Frébois



La Gréserie



La Poussebotière



La Poussebotière



**ANNEXE 8 : SECTIONS DE VOIES SITUÉES HORS AGGLOMÉRATION SOUMISES AUX DISPOSITIONS D'ACCÈS ET DE REcul SPÉCIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL** - Articulation avec l'article 8 des Dispositions Générales et les articles 6 des secteurs et sous-secteurs concernés par les dispositions spécifiques au réseau départemental

