



Département de la LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Bonnoeuve

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	30.09.2014	02.05.2016	25.04.2017

RENNES (siège social)

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

NANTES

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

REGLEMENT

Pièce 5

Code affaire : 14-0120
Resp. étude : GK



Ce document a été réalisé par :

Guillaume KIRRMANN, chargé d'études

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE	5
PREAMBULE.....	6
LEXIQUE	10
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	21
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	22
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	26
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION	29
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	30
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION	33
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS.....	35
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION.....	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	37
SECTEUR UA.....	39
SECTEUR UB.....	49
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	57
SECTEUR 1AUH	59
SECTEUR 2AU	67
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	73
ZONE A.....	74
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	85
ZONE N.....	86
TITRE VII : ANNEXES	95
PLANTATIONS RECOMMANDEES.....	96
LISTE DES ESPECES INTERDITES	97
CHANGEMENT DE DESTINATION.....	100

TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

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.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : Ua (dont sous-secteur Uai), Ub (dont sous-secteur Ubi)

Les Zones à Urbaniser (AU)

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

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation : 1AUh (dont sous-secteurs 1AUh1 et 1AUh2)
- Zones à urbaniser fermées à l'urbanisation : 2AU (dont sous-secteur 2AUh à dominante d'habitat avec une mixité des fonctions, et sous-secteur 2AUe à dominante d'activités économiques de portée locale)

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Ai, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour l'hébergement touristique, qui y est autorisé sous certaines conditions.
- Le secteur Ai, correspondant aux parties de la zone A comprises dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel de l'Erdre.

Les Zones Naturelles (N)

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

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Ni, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à vocation de loisirs.
- Le secteur Nf, correspondant aux parties boisées couvertes par un Plan Simple de Gestion agréé.

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 :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - Une annexe précisant les plantations recommandées,
 - Une annexe précisant la liste des espèces interdites,
 - Une annexe compilant les fiches des bâtiments susceptibles de changer de destination en secteur A,

LA NOTION DE « CONSTRUCTION » AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

La définition du terme « construction » dans le dictionnaire « Larousse » est la suivante :

- Action de construire quelque chose : Construction d'un navire, d'un immeuble
- Ensemble des techniques qui permettent de bâtir ; secteur d'activité dont l'objet est de bâtir : Matériaux de construction
- Ce qui est construit, maison, bâtiment ou monument : *des constructions récentes*
- Ensemble d'industries fabriquant du matériel, des véhicules, des appareils : *les constructions navales*
- Action et manière de construire un ensemble (œuvre, théorie) : *la construction d'un roman*
- Action d'élaborer la construction d'un système, d'une institution, d'un Etat et d'en assurer la réalisation : *la construction de l'Europe, etc.*

Le Code de l'Urbanisme ne donne pas de définition précise d'une « construction ». Dans le présent règlement, la définition du terme construction est entendue dans un sens relativement large : « tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement ».

Lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Par conséquent, les aménagements et les bâtiments doivent respecter les règles du PLU lorsque celui-ci pose une règle sur les constructions.

Patrick Hocreître confirme cette notion dans une édition intitulée « l'urbanisme et les collectivités territoriales ». La DDTM s'en sert de référence pour l'application des documents d'urbanisme (réponse DDTM/SAD/ADS du 21 mai 2013).

Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

- Les « bâtiments » en précisant éventuellement leur usage : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.
- Les « aménagements » en précisant éventuellement leur usage : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.

LEXIQUE

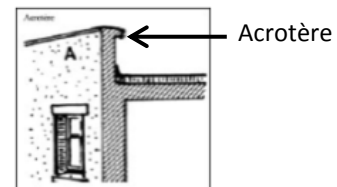
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

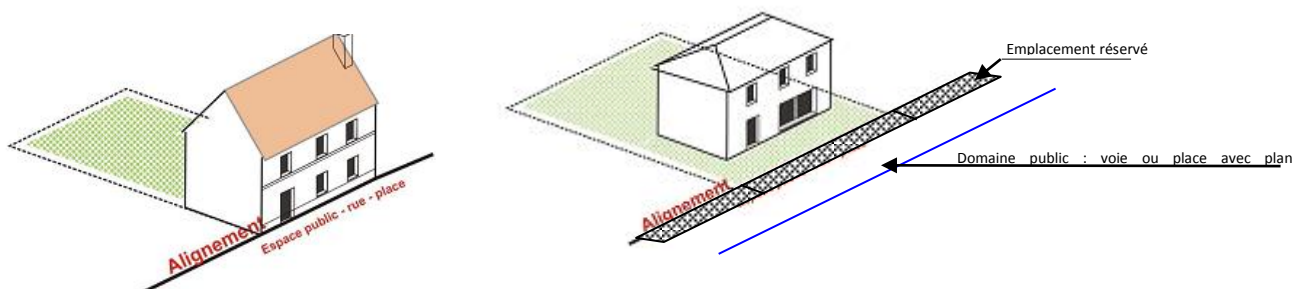
ACCÈS : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

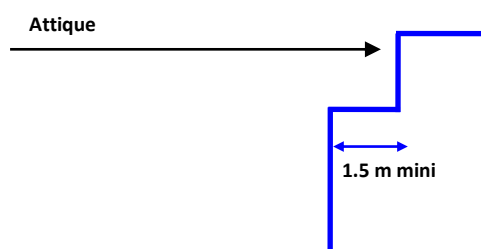


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

ANNEXE : 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 couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Tout nouveau bâtiment accolé ou relié à un bâtiment principal sera considéré comme une **extension** du bâtiment existant.

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1.5 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



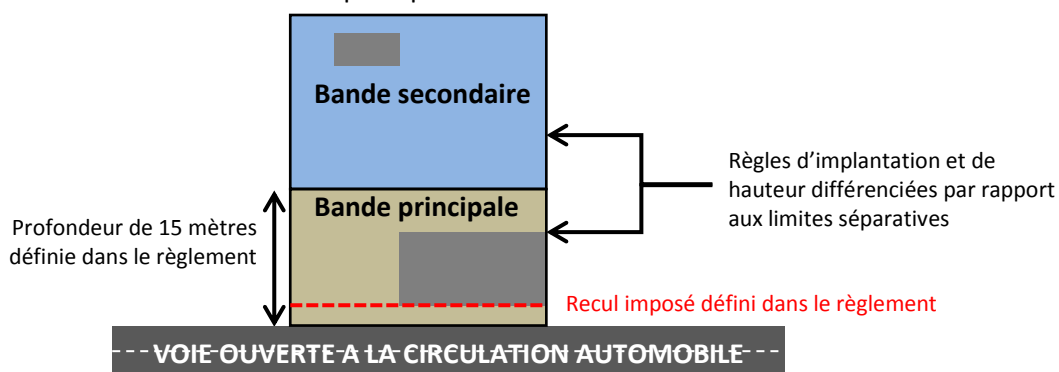
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU** : locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « commerce » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT** : locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- **INDUSTRIE** : activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : lieu qui possède un auditorium, des salles de sous-commission, une surface d'exposition, un espace de restauration, des équipements techniques appropriés à la tenue de conférences.

BANDE CONSTRUCTIBLE : des bandes constructibles, principale et secondaire, sont définies pour certains secteurs dans le règlement à l'article 3 de la section 2. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La bande principale est définie par une profondeur (distance de la profondeur définie à l'article 3 de la section 2 mesurée à partir de l'alignement ou du recul imposé). Au-delà de cette bande, dans la bande secondaire, les règles d'implantation et de hauteur peuvent être différentes ; la bande secondaire accueillera principalement les annexes.



BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

BUREAUX : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

CLOTURE : « barrière », construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE :** activités qui se caractérisent essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Cette sous-destination regroupe les services à destination des particuliers ou des professionnels qui nécessitent d'accueillir de la clientèle dans un bâtiment (blanchisserie, coiffure, banque,...).
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL :**
ARTISANAT DE DETAIL : activité artisanale (voir définition « d'artisanat ») qui concerne la production, la transformation, la réparation de produits à l'unité destinés à un usage domestique (boulangerie, boucherie...). Les artisans peuvent proposer de la vente directe de ces produits s'ils sont issus de leur travail.
COMMERCE DE DETAIL : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique.
- **COMMERCE DE GROS :** commerce qui achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels.
- **CINEMA :** salle de spectacle où l'on assiste à des projections cinématographiques.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE :**
HEBERGEMENT TOURISTIQUE : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
HEBERGEMENT HOTELIER : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **RESTAURATION :** établissement où l'on sert des repas ou divers aliments à consommer sur place, en échange d'un paiement.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **COMMERCE DE DETAIL ET DE GROS :** voir définition de « commerce et activités de service »

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quelle que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- A l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction
- A l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUTE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;

- la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement
- La destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- Les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : Action d'exploiter, de mettre en valeur en vue d'une production lié à une activité agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : action d'exploiter, de mettre en valeur un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

EXISTANT [BATIMENT] : un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. 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 du PLU du 25/04/2017.

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

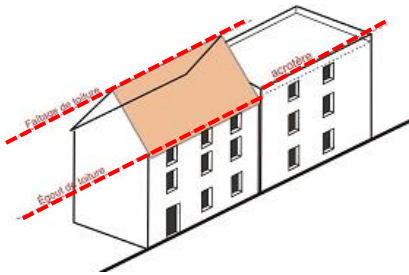
HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : fait d'héberger, d'accueillir chez soi et de loger temporairement. Cette sous-destination ne concerne pas les hébergements hôtelier et touristique mais comprend les centres d'hébergement c'est-à-dire des lieux où l'on peut accueillir provisoirement des personnes sans abri, en état de détresse physique ou morale.
- **LOGEMENT** : C'est un lieu d'habitation où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter le jour et la nuit, en particulier pour se détendre, dormir, manger et vivre en privé. Pour être considéré comme un logement décent, un bâtiment doit répondre à un certain nombre de règles définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence**) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faitage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère pour une toiture terrasse.



POINT DE REFERENCE : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrains en pente, le fil d'eau de la voie desservant la construction peut servir de point de référence.

HAIE : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de service »

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques ou privées. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de construction des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,...).

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. 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 soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

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 chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : 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 (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, 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 deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION 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, IMPLANTATION ET DESERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

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. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (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. »

Article R.111-27 (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.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du 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. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine 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.

3. 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.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés 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.152-4 du code de l'urbanisme.

3.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation 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.152-4 du code de l'urbanisme.

3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

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.152-4 du code de l'urbanisme.

3.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4. 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 : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

5. PERMIS DE DEMOLIR

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) :

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés ;
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits.

6. EDIFICATION DES CLOTURES

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du 13 novembre 2007 du Conseil municipal.

7. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

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 4 ha).

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 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.113-2 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 le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III 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 prévu à l'article L. 421-4 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.

2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;
- La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole.
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent.

3. 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, sauf ceux mentionnés ci-dessous.

Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;

- Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
 - Sont liés à la sécurité des personnes ;
 - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
 - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

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

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

4. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L. 151-38 ET DU R. 151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 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.

5. EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

6. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial (bâtiment en pierres) ;
- Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du Code Rural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Emprise au sol d'au moins 50 m² ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Des fiches (en Annexes) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés en secteur A.

7. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique.

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte. »

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.

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

Pour les extensions de construction :

- Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.
- Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extension.

Pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface 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.

En cas d'impossibilité technique :

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

1.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2. STATIONNEMENT DES VEHICULES**2.1. Règles qualitatives**

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

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.

2.2. Règles quantitatives

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions à destination d'habitation

Dispositions générales :

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	<i>En zones U et AU</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination. ▪ 1 place par logement en cas de division de logement existant.
	<i>En zone AU</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements.
	<i>En zone A</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 places par logement créé en cas de changement de destination.
Hébergement	<i>Non réglementé</i>

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

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 et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 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.

Constructions à destination de commerce et activités de service

Non réglementé.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Non réglementé.

3. STATIONNEMENT DES VELOS

Non réglementé.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

1. PRESENTATION DU SCHEMA ROUTIER ET DES VOIES DEPARTEMENTALES

Le Schéma Routier a été approuvé le 25 juin 2012.

Dans la mesure où certains axes routiers du réseau structurant ne sont pas encore aménagés au niveau fixé par le Schéma routier et font l'objet d'études visant à en définir les principes d'aménagement, soit au droit des routes actuelles, soit en tracé neuf, l'application des dispositions d'urbanisme fixées dans le Schéma routier doivent donc tenir compte de l'état d'avancement de ces projets et de leurs perspectives de mise en œuvre. Afin de déterminer les modalités d'application de ces règles d'urbanisme, la Commission permanente du 4 avril 2013 a validé une carte d'application de ces dispositions d'urbanisme. Cette carte a vocation à être actualisée afin de prendre en considération la progressivité de l'état d'avancement des projets.

En complément des dispositions d'urbanisme du Schéma routier départemental, les dispositions du Règlement de la voirie départementale (approuvé le 14 avril 2014) fixent des conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public.

Le territoire communal est traversé par les voies suivantes :

- Routes principales de catégorie 1 (RP1) : RD 878 (RD 923 – La Chapelle Glain) ;
- Routes principales de catégorie 2 (RP2) : RD 33 (Joué sur Erdre – St Mars la Jaille)

2. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 878 et 33.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale, ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions figurant dans le règlement écrit, devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RD 878 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, 50 mètres minimum pour les constructions à vocation d'activités ;
- Le long de la RD 33 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long des RD9, RD21, RD28, RD120, RD228 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Dispositions particulières

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental de Loire Atlantique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- Les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD.
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « *Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales* » ;
- Les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)
- L'implantation des éoliennes respectant 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.
- Certains aménagements (de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers) peuvent être autorisés sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative ;
- Les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de Voirie Départementale.

4. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

Conformément à l'article 31 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

SECTEUR Ua

CARACTERE DU SECTEUR UA

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ua présente un sous-secteur Uai, correspondant à la partie du secteur Ua comprise dans le lit majeur de l'Erdre.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UA

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ua - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ua - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

Ua - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Commerce de gros
 - 2.2. Hébergement hôtelier et touristique, dans les cas suivants : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - 3.1. Centre de congrès et d'exposition

Ua - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ua - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

En secteur Ua (hors sous-secteur Uai)

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

Ua - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En secteur Ua (hors sous-secteur Uai)

1. Commerce et activités de service :
 - 1.1. Artisanat, sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur ;
 - 1.2. Hébergement hôtelier et touristique, en-dehors des cas interdits à l'article 1.
2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Entrepôt et industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

En sous-secteur Uai

3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :
 - 3.1. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve que leur implantation dans le sous-secteur soit nécessaire.
4. Habitation (toutes sous-destinations), sous réserve de s'inscrire dans l'enveloppe des bâtiments existants et de présenter une pièce de vie en-dehors de la limite des plus hautes eaux.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 7 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 7 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Disposition particulière pour les constructions implantées au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques :

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et 4.50 mètres au faîtage.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Ua - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;

- Soit librement si la continuité visuelle est assurée par un traitement de façade sur voie par des moyens tels que des murs ou porches, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Dans la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative à l'autre ;
- Soit sur au moins une limite séparative, en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'autre limite séparative.

Au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter :

- En limite séparative ; dans ce cas, elles doivent respecter les dispositions de hauteur fixées au paragraphe 3.1.2.
- En retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Ua - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Façades

Non réglementé.

4.1.2. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction.

Les toitures en pente seront réalisées en ardoise ou en tuile plate couleur ardoise, ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Annexe :

Au-delà d'une largeur de 5 mètres, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse.

4.1.3. Clôtures

Hauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie : 1.80 mètre ;
- En limites séparatives : 1.80 mètre.

Matériaux :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1.00 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement constitué en pierres de pays ou enduit.
- Soit d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

4.1.4. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1, 4.1.2 et 4.1.3.

Ua - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Ua - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ua - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. 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...

Ua - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Ua - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit 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.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Ua - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ua - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ua - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

Ua - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Ua - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Ua - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

Ua - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800 m² d'emprise au sol de la surface de l'unité foncière (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

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.

Ua - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les projets d'ensemble, 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 tout nouveau programme immobilier.

SECTEUR Ub

CARACTERE DU SECTEUR UB

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ub présente un sous-secteur Ubi, correspondant aux parties du secteur Ub comprises dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel de l'Erdre.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ub - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ub - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

Ub - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Commerce de gros
 - 2.2. Hébergement hôtelier et touristique, dans les cas suivants : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - 3.1. Centre de congrès et d'exposition

Ub - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ub - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

En secteur Ub (hors sous-secteur Ubi)

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

Ub - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En secteur Ub (hors sous-secteur Ubi)

1. Commerce et activités de service :
 - 1.1. Artisanat, sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur ;
 - 1.2. Hébergement hôtelier et touristique, en-dehors des cas interdits à l'article 1.
2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Entrepôt et industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ub - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 7 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 7 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Disposition particulière pour les constructions implantées au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques :

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et 4.50 mètres au faîtage.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Ub - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en recul de 5 mètres minimum.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Dans la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter :

- En limite séparative ; dans ce cas, elles doivent respecter les dispositions de hauteur fixées au paragraphe 3.1.2.
- En retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Ub - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Façades

Non réglementé.

4.1.2. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction.

Les toitures en pente seront réalisées en ardoise ou en tuile plate couleur ardoise, ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Annexe :

Au-delà d'une largeur de 5 mètres, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse.

4.1.3. Clôtures

Hauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie : 1.80 mètre ;
- En limites séparatives : 1.80 mètre.

Matériaux :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1.00 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement constitué en pierres de pays ou enduit.
- Soit d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;

- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

4.1.4. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1, 4.1.2 et 4.1.3.

Ub - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Ub - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ub - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. 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...

Ub - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Ub - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit 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.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Ub - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ub - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ub - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

Ub - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Ub - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Ub - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

Ub - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

- Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800 m² d'emprise au sol de la surface de l'unité foncière (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

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.

Ub - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les projets d'ensemble, 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 tout nouveau programme immobilier.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

SECTEUR 1AUh

CARACTERE DU SECTEUR 1AUH

Le secteur 1AUh est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUh (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AUh - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUh - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

1AUh - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Restauration
 - 2.2. Commerce de gros
 - 2.3. Hébergement hôtelier et touristique
 - 2.4. Cinéma
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - 3.1. Industrie
 - 3.2. Entrepôt
 - 3.3. Centre de congrès et d'exposition

1AUh - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUh - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

1AUh - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Commerce et activités de service, dans le cadre des sous-destinations suivantes :
 - 1.1. Artisanat, sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur ;

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUh - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUh - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 7 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 7 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Disposition particulière pour les constructions implantées au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques :

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et 4.50 mètres au faîtage.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

1AUh - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en recul de 3 mètres minimum.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Dans la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Au-delà de la bande principale de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter :

- En limite séparative ; dans ce cas, elles doivent respecter les dispositions de hauteur fixées au paragraphe 3.1.2.
- En retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

1AUh - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUh - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Façades

Non réglementé.

4.1.2. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction.

Les toitures en pente seront réalisées en ardoise ou en tuile plate couleur ardoise, ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Annexe :

Au-delà d'une largeur de 5 mètres, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse.

4.1.3. Clôtures

Hauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie : 1.80 mètre ;
- En limites séparatives : 1.80 mètre.

Matériaux :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1.00 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement constitué en pierres de pays ou enduit.
- Soit d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

4.1.4. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1, 4.1.2 et 4.1.3.

1AUh - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUh - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUh - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. 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...

1AUh - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

1AUh - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit 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.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1AUh - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUh - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUh - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

1AUh - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

1AUh - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1AUh - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

1AUh - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800 m² d'emprise au sol de la surface de l'unité foncière (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

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.

1AUh - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les projets d'ensemble, 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 tout nouveau programme immobilier.

SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU est un secteur destiné à l'urbanisation.

Il comprend un sous-secteur 2AUh à vocation principale d'habitat, et un sous-secteur 2AUe à vocation d'activités économiques de portée locale (artisanat...).

Il est fermé à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 2AU (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ce secteur.

Les règles du secteur 2AU sont applicables aux sous-secteurs 2AUh et 2AUe.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

2AU - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Habitation (toutes sous-destinations)
3. Commerce et activités de service (toutes sous-destinations)
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (toutes sous-destinations)

2AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AU - 2.1. Sont admises sans condition les types d'activités et constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics :
 - 1.1. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

Non réglementé.

2AU - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

2AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Non réglementé.

2AU - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AU - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. 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...

2AU - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

2AU - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit 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.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AU - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

2AU - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

2AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

2AU - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

2AU - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800 m² d'emprise au sol de la surface de l'unité foncière (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

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.

2AU - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les projets d'ensemble, 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 tout nouveau programme immobilier.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur Ai, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour l'hébergement touristique, qui y est autorisé sous certaines conditions.
- Le secteur Ai, correspondant aux parties de la zone A comprises dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel de l'Erdre.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A - 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions :

Sont interdites les constructions non mentionnées à l'article 2.

A - 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités :

Sont interdits les types d'activités non mentionnés à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

En zone A (tous secteurs)

1. Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.

En zone A (hors secteur Ai)

2. Les ICPE soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, nécessaires à l'activité agricole ou pour les équipements collectifs, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser (pour l'activité agricole) ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE (pour les équipements collectifs) ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

A - 2.2. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :*En zone A (hors secteur Ai)*

1. Exploitation agricole et forestière :
 - 1.1. Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole et activités de diversification de l'activité agricole).

A - 2.3. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :*En zone A (tous secteurs)*

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations), sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A (hors secteur Ai)

2. Habitation :
 - 2.1. Le changement de destination, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;
 - Que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique ;
 - Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ;
 - Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité.
 - 2.2. L'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe(s) aux habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que l'emprise au sol de l'habitation existante soit d'au moins 50 m² ;
 - Que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension d'une habitation + extension/création d'annexe(s) liée(s) à cette même habitation) ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (25/04/2017) ;

- Que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) ne dépasse pas 180 m² ;
 - Que la surface de plancher cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) ne dépasse pas 250 m² ;
 - Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
 - Que la desserte par les équipements soit suffisante ;
 - Que l'extension/création d'annexe(s) respecte les conditions définies à l'article 3 du présent règlement.
3. Exploitation agricole et forestière :
- 3.1. Logement de fonction agricole : par le changement de destination de bâtiments identifiés au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme.
- 3.2. Logement de fonction agricole : par les constructions nouvelles, si elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve (conditions cumulatives) :
- D'être justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille ;
 - D'être implantées soit à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment d'exploitation, soit en limite d'un groupement bâti proche de type village ou hameau.
 - Que n'existe qu'un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole.
- 3.3. Exploitation agricole : les activités de diversification de l'activité agricole (hébergement touristique...), sous réserve (conditions cumulatives) :
- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - D'être situées à proximité du siège principale de l'exploitation ;
 - De s'inscrire dans l'enveloppe de bâtiments existants.

En secteur A1

4. Commerce et activités de service :
- 4.1. Hébergement touristique, sous réserve (conditions cumulatives) :
- D'être lié à une activité agricole ;
 - De ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
 - De s'inscrire dans le cadre d'un hébergement insolite ;
 - Du caractère démontable des constructions ;
 - De respecter les conditions définies au paragraphe 3.1.1 du présent règlement.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

En zone A (hors secteur Ai)

Dans le cas d'une habitation existante :

- L'emprise au sol cumulée de la totalité des bâtiments nouveaux (extension de l'habitation existante + création/extension d'annexe(s)) ne devra pas conduire à la création de plus de 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (25/04/2017).
- L'emprise au sol cumulée de la totalité des bâtiments sur l'unité foncière (constructions existantes + constructions nouvelles) ne devra pas dépasser 180 m².

En secteur Ai

A l'échelle du secteur Ai, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions à destination d'hébergement touristique (à l'exclusion de gîtes réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants) ne devra pas dépasser 150 m².

3.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 7 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 7 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50 mètres au faîtage.

Disposition particulière :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Constructions à destination d'hébergement touristique

Au sein du secteur AI, la hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement touristique ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout.

Cette hauteur ne s'applique pas aux cabanes dans les arbres, pour lesquelles il n'est pas fixé de hauteur maximale.

A - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de :

- RD878 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, 50 mètres minimum pour les constructions à vocation d'activités ;
- RD33 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- RD9, RD21, RD28, RD120, RD228 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

Ces reculs ne s'appliquent pas en cas de mise aux normes des bâtiments agricoles.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété*Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)*

Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Constructions à destination d'hébergement touristique

Au sein du secteur AI, la distance maximale entre les bâtiments d'exploitation agricole et les constructions à destination d'hébergement touristique ne peut excéder 50 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux cabanes dans les arbres, pour lesquelles il n'est pas fixé de distance maximale.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils doivent s'implanter :
 - En retrait d'au moins 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de toute route départementale ;
 - En retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Concernant plus précisément les éoliennes :
 - Par rapport au domaine routier départemental : la distance entre la limite du domaine routier départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine routier départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les équipements techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter une distance de sécurité de 7 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée du domaine routier départemental.
 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques : la règle d'un retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques s'applique au nu du mât.
 - Par rapport aux limites séparatives : la règle d'une implantation soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique au nu du mât. pour des motifs techniques, les éoliennes pourront être implantées à cheval sur plusieurs parcelles.
3. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).
4. Des implantations différentes sont possibles lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Façades

Non réglementé.

4.1.2. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction.

Les toitures en pente seront réalisées en ardoise ou en tuile plate couleur ardoise, ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Annexe :

Au-delà d'une largeur de 5 mètres, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse.

4.1.3. ClôturesHauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie : 1.80 mètre ;
- En limites séparatives : 1.80 mètre.

Matériaux :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1.00 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement constitué en pierres de pays ou enduit.
- Soit d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

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.

4.1.4. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1, 4.1.2 et 4.1.3.

A - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**A - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. 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...

A - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

A - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit 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.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

A - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

A - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement (eaux usées)

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

A - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

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.

A - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur NI, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à vocation de loisirs.
- Le secteur Nf, correspondant aux parties boisées couvertes par un Plan Simple de Gestion agréé.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

N - 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions :

Sont interdites les constructions non mentionnées à l'article 2.

N - 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités :

Sont interdits les types d'activités non mentionnés à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

En zone N (tous secteurs)

1. Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.

N - 2.2. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En secteur Nf

1. Exploitation agricole et forestière :
 - 1.1. Exploitation forestière (hors logement de fonction et activités de diversification de l'activité forestière).

N - 2.3. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En zone N (tous secteurs)

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations), sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Habitation :
 - 2.1. Logement : l'extension d'habitations existantes et l'extension d'annexes aux habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que l'emprise au sol de l'habitation existante soit d'au moins 50 m² ;
 - Que l'extension ne conduise pas à une augmentation de l'emprise au sol ;
 - Que la surface de plancher cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (bâtiments existants + extensions) ne dépasse pas 250 m² ;
 - Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
 - Que la desserte par les équipements soit suffisante ;
 - Que l'extension d'annexe(s) respecte les conditions définies à l'article 3 du présent règlement.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****N - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

En zone N (hors secteur NI)

Dans le cas d'une habitation existante : l'extension de l'habitation ou des annexes à l'habitation n'est possible qu'en l'absence de création d'emprise au sol supplémentaire.

En secteur NI

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne devra pas dépasser 50 m².

3.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Exploitation forestière

Non réglementé.

Habitation

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 7 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 7 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50 mètres au faîtage.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

En secteur NI, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout.

En zone N (hors secteur NI), la hauteur maximale n'est pas réglementée.

N - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de :

- RD878 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, 50 mètres minimum pour les constructions à vocation d'activités ;
- RD33 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- RD9, RD21, RD28, RD120, RD228 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- Dans les autres cas : 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

Le changement de destination de bâtiments implantés dans ces marges de recul est autorisé, sous réserve d'utiliser un accès existant (débouchant sur une Route Départementale ou non).

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils doivent s'implanter :
 - En retrait d'au moins 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de toute route départementale ;
 - En retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Concernant plus précisément les éoliennes :
 - Par rapport au domaine routier départemental : la distance entre la limite du domaine routier départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine routier départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les équipements techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter une distance de sécurité de 7 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée du domaine routier départemental.
 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques : la règle d'un retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques s'applique au nu du mât.
 - Par rapport aux limites séparatives : la règle d'une implantation soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique au nu du mât. pour des motifs techniques, les éoliennes pourront être implantées à cheval sur plusieurs parcelles.
3. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).
4. Des implantations différentes sont possibles lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Façades

Non réglementé.

4.1.2. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction.

Les toitures en pente seront réalisées en ardoise ou en tuile plate couleur ardoise, ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Annexe :

Au-delà d'une largeur de 5 mètres, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse.

4.1.3. ClôturesHauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie : 1.80 mètre ;
- En limites séparatives : 1.80 mètre.

Matériaux :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

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.

4.1.4. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1, 4.1.2 et 4.1.3.

N - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**N - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. 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...

N - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Loire-Atlantique*).

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

N - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit 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.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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 cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

N - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

N - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement (eaux usées)

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

N - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

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.

N - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VII : ANNEXES

PLANTATIONS RECOMMANDÉES

La liste des plantations ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle se rapporte essentiellement aux haies.

STRATE ARBORESCENTE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) ▪ Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) ▪ Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ▪ Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>) ▪ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) ▪ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) ▪ Charme (<i>Carpinus betulus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) ▪ Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) ▪ Merisier (<i>Prunus avium</i>) ▪ Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>) ▪ Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) ▪ Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) |
|--|--|

STRATE ARBORESCENTE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) ▪ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) ▪ Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>) ▪ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) |
|---|--|

STRATE ARBUSTIVE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>) ▪ Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) ▪ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) ▪ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ▪ Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) ▪ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) ▪ Eglantier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Fragon faux-houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) ▪ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) ▪ Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) ▪ Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) ▪ Lauréole (<i>Daphne laureola</i>) ▪ Genêt des tinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) ▪ Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) ▪ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) ▪ Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) |
|--|--|

STRATE ARBUSTIVE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>) ▪ Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>) ▪ Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i>), | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>) ▪ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) |
|---|--|

LISTE DES ESPECES INTERDITES

La liste des espèces interdites se base sur les travaux du Conservatoire botanique national de Brest, en reprenant la *Liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire* (mars 2013). Elle intègre non seulement les « espèces invasives avérées », mais aussi les « espèces invasives potentielles » et les « espèces à surveiller », suivant un principe de précaution.

ESPECES INVASIVES AVEREES

Espèces installées

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IA1/3i) :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Baccharis halimifolia</i> ▪ <i>Cortaderia selloana</i> ▪ <i>Cuscuta australis</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Ludwigia peploides</i> ▪ <i>Ludwigia uruguayensis</i> ▪ <i>Myriophyllum aquaticum</i> |
|--|--|

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Ailanthus altissima</i> ▪ <i>Aster lanceolatus</i> ▪ <i>Azolla filiculoides</i> ▪ <i>Bidens frondosa</i> ▪ <i>Egeria densa</i> ▪ <i>Elodea nuttallii</i> ▪ <i>Eragrostis pectinacea</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Lemna minuta</i> ▪ <i>Lindernia dubia</i> ▪ <i>Paspalum distichum</i> ▪ <i>Reynoutria japonica</i> ▪ <i>Reynoutria sachalinensis</i> ▪ <i>Robinia pseudoacacia</i> ▪ <i>Spartina x townsendii</i> |
|--|--|

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

Ambrosia artemisiifolia

Espèces émergentes (IAe)

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Crassula helmsii</i> |
|--|---|

ESPECES INVASIVES POTENTIELLES

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Acer pseudoplatanus</i> ▪ <i>Artemisia verlotiorum</i> ▪ <i>Berteroa incana</i> ▪ <i>Buddleja davidii</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Conyza sumatrensis</i> ▪ <i>Paspalum dilatatum</i> ▪ <i>Senecio inaequidens</i> ▪ <i>Sporobolus indicus</i> |
|---|---|

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier

Plantes encore accidentelles, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP4) :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Acacia dealbata</i> ▪ <i>Carpobrotus acinaciformis</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> ▪ <i>Petasites fragrans</i> |
|--|--|

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP5) :

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Anthemis maritima</i> ▪ <i>Aster squamatus</i> ▪ <i>Brassica napus</i> ▪ <i>Claytonia perfoliata</i> ▪ <i>Cotula coronopifolia</i> ▪ <i>Cyperus eragrostis</i> ▪ <i>Epilobium adenocaulon</i> ▪ <i>Galega officinalis</i> ▪ <i>Impatiens balfouri</i> ▪ <i>Impatiens capensis</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Impatiens glandulifera</i> ▪ <i>Laurus nobilis</i> ▪ <i>Panicum dichotomiflorum</i> ▪ <i>Phytolacca americana</i> ▪ <i>Prunus laurocerasus</i> ▪ <i>Pterocarya fraxinifolia</i> ▪ <i>Rumex thyrsoiflorus</i> ▪ <i>Sagittaria latifolia</i> ▪ <i>Stenotaphrum secundatum</i> |
|---|--|

ESPECES A SURVEILLER

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant en milieu naturel n'est pas connu ailleurs dans le monde (AS2) :

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Amaranthus hybridus</i> ▪ <i>Bromus willdenowii</i> ▪ <i>Conyza floribunda</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Epilobium brachycarpum</i> ▪ <i>Euphorbia maculata</i> ▪ <i>Sorghum halepense</i> |
|---|--|

Plantes accidentelles présentant dans le territoire considéré une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou seminaturelles, et n'étant pas considérées comme invasives dans des régions à climat proche (AS3) :

- *Spiraea salicifolia*

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Acer negundo</i> ▪ <i>Aesculus hippocastanum</i> ▪ <i>Akebia quinata</i> ▪ <i>Allium triquetrum</i> ▪ <i>Arctotheca calendula</i> ▪ <i>Arundo donax</i> ▪ <i>Aster novi-belgii</i> ▪ <i>Aster x salignus</i> ▪ <i>Bidens connata</i> ▪ <i>Chenopodium ambrosioides</i> ▪ <i>Conyza bonariensis</i> ▪ <i>Conyza canadensis</i> ▪ <i>Coronopus didymus</i> ▪ <i>Cotoneaster horizontalis</i> ▪ <i>Cotoneaster simonsii</i> ▪ <i>Cyperus esculentus</i> ▪ <i>Eichhornia crassipes</i> ▪ <i>Elaeagnus angustifolia</i> ▪ <i>Erigeron annuus</i> ▪ <i>Fraxinus pennsylvanica</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Lonicera japonica</i> ▪ <i>Lycium barbarum</i> ▪ <i>Mahonia aquifolium</i> ▪ <i>Matricaria discoidea</i> ▪ <i>Miscanthus sinensis</i> ▪ <i>Oenothera biennis</i> ▪ <i>Oenothera erythrosepala</i> ▪ <i>Pistia stratiotes</i> ▪ <i>Polygonum polystachyum</i> ▪ <i>Prunus cerasus</i> ▪ <i>Prunus serotina</i> ▪ <i>Rhododendron ponticum</i> ▪ <i>Rosa rugosa</i> ▪ <i>Saururus cernuus</i> ▪ <i>Senecio cineraria</i> ▪ <i>Setaria faberi</i> ▪ <i>Solidago canadensis</i> ▪ <i>Solidago gigantea</i> ▪ <i>Symphoricarpos albus</i> ▪ <i>Symphytum bulbosum</i> |
|---|--|

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ <i>Impatiens parviflora</i>▪ <i>Lagarosiphon major</i>▪ <i>Lathyrus latifolius</i>▪ <i>Lemna turionifera</i> | <ul style="list-style-type: none">▪ <i>Tetragonia tetragonoides</i>▪ <i>Trachycarpus fortunei</i>▪ <i>Verbena bonariensis</i> |
|---|---|

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6) :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ <i>Bunias orientalis</i>▪ <i>Datura stramonium</i>▪ <i>Nassella tenuissima</i>▪ <i>Parthenocissus inserta</i> | <ul style="list-style-type: none">▪ <i>Periploca graeca</i>▪ <i>Rhus typhina</i>▪ <i>Salpichroa origanifolia</i> |
|--|--|

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ <i>Crepis sancta</i>▪ <i>Elodea canadensis</i> | <ul style="list-style-type: none">▪ <i>Eleocharis bonariensis</i>▪ <i>Juncus tenuis</i> |
|---|--|

CHANGEMENT DE DESTINATION

Les fiches ci-après présentent les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

<p>LOCALISATION (lieu-dit) Le Landreau</p> <p>DONNEES GENERALES Superficie de l'unité foncière : 861 m² Emprise au sol du bâtiment identifié : 88 m²</p> <p>ACTIVITES AGRICOLES Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 320 m Remarque : bâtiment entouré d'autres bâtiments occupés par des tiers</p> <p>AUTRES CARACTERISTIQUES</p> <p>Type de bâtiment : Bâtiment en pierres</p> <p>Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises</p> <p>Desserte : Accès à la parcelle géré à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (mutualisation d'un accès existant)</p> <p>Eau potable : Raccordement possible</p> <p>Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement</p> <p>Electricité : Raccordement possible</p>	 
	

LOCALISATION (lieu-dit)

Les Hautes Provostières

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 876 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 174 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 80 m

Remarque : présence de tiers entre le bâtiment identifié et le bâtiment agricole le plus proche, bâtiment entouré d'autres bâtiments occupés par des tiers

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres

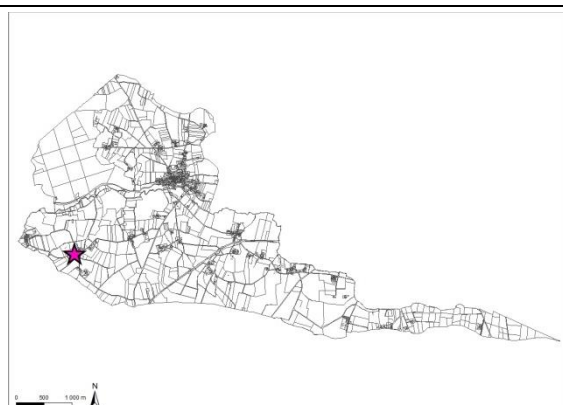
Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Les Hautes Provostières

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 220 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 60 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 230 m

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres
 Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
 Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant
 Eau potable : Raccordement possible
 Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement
 Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Les Hautes Provostières

DONNEES GENERALES

Superficie de l'unité foncière : 1687 m² (bâtiment à cheval sur plusieurs parcelles)

Emprise au sol du bâtiment identifié : 302 m²

ACTIVITES AGRICOLES

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 180 m

Remarque : présence de tiers entre le bâtiment identifié et le bâtiment agricole le plus proche, bâtiment entouré d'autres bâtiments occupés par des tiers (sauf vers l'est)

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres (partie minime en parpaings : surélévation de la partie est du bâtiment)

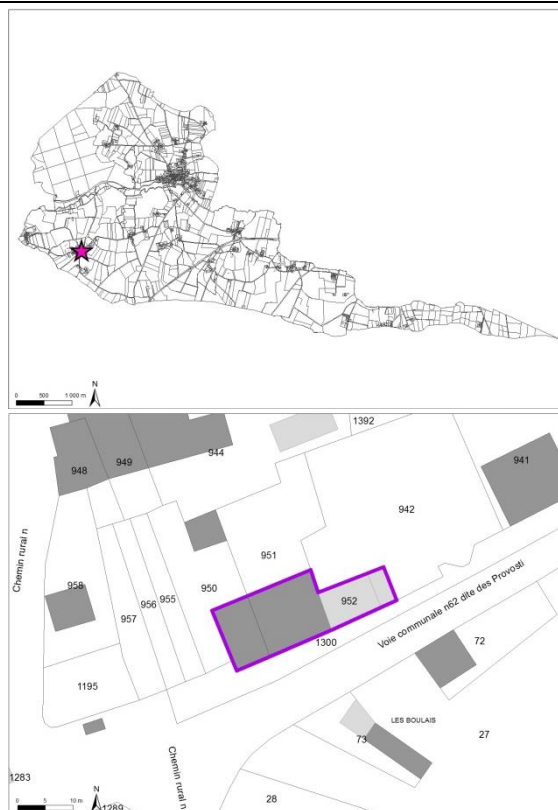
Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises (partie ouest du bâtiment) et en tôle (partie est du bâtiment)

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Les Hautes Provostières

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 775 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 95 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 180 m

Remarque : présence de tiers entre le bâtiment identifié et le bâtiment agricole le plus proche, bâtiment entouré d'autres bâtiments occupés par des tiers (sauf vers l'est)

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres

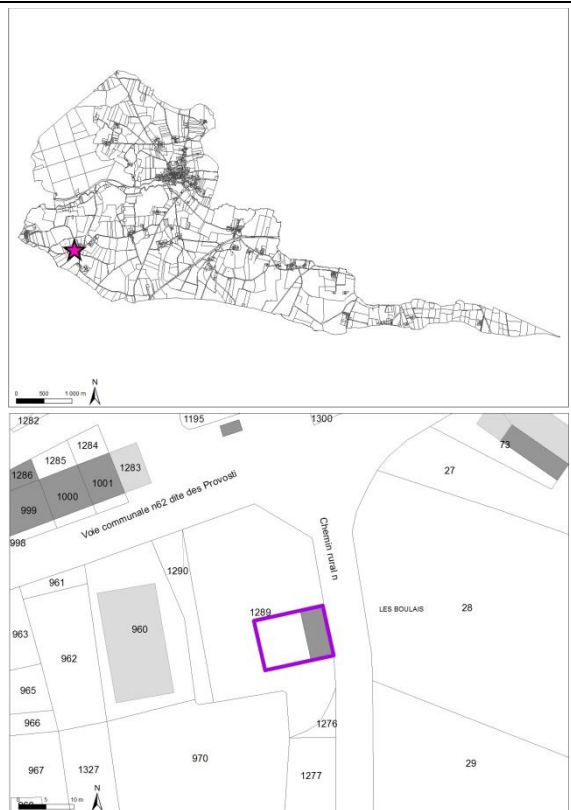
Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Les Hautes Provostières

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 1178 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 192 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 360 m

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres

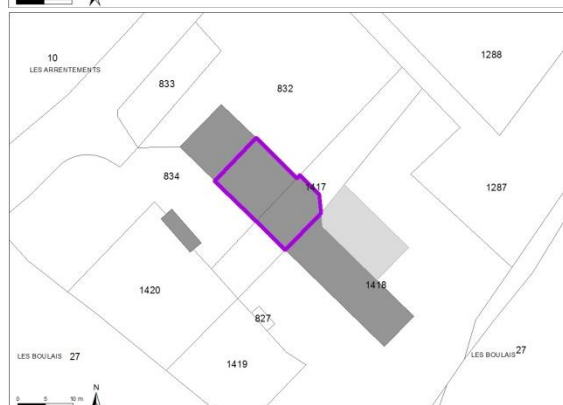
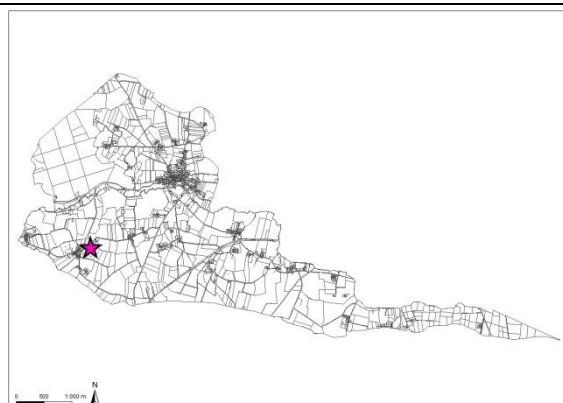
Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs.
Toiture en ardoises (section de gauche, la plus grande) et en tôle (section de droite)

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Les Pièces de la Julinière

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 203 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 1388 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 170 m

Remarque : présence de tiers entre le bâtiment identifié et le bâtiment agricole le plus proche

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres

Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Les Prés de la Noue

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 358 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 673 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 10 m (logement de fonction, hangars)

Remarque : bâtiment actuellement lié à une exploitation agricole (hangar)

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres, surélévation en briques pour la section du milieu

Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs. Toiture en ardoises pour la première section, toiture en tôle pour la section du milieu

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Le Vau

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 2722 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 101 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 145 m

Remarque : présence de tiers entre le bâtiment identifié et le bâtiment agricole le plus proche

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment remarquable en pierres

Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement

Electricité : Raccordement possible



LOCALISATION (lieu-dit)

Le Vau

DONNEES GENERALESSuperficie de l'unité foncière : 182 m²Emprise au sol du bâtiment identifié : 92 m²**ACTIVITES AGRICOLES**

Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche : 85 m

Remarque : présence de tiers entre le bâtiment identifié et le bâtiment agricole le plus proche

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres

Etat du bâtiment : Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un système d'assainissement

Electricité : Raccordement possible

