PLAN LOCAL D'URBANISME

de Haute-Goulaine

Haute Goulaine

Règlement écrit

Révision approuvée le 21/02/2014

Modification n°1, n°2 et n°3 approuvées le 16/02/2018

Modification n°4 approuvée le 06/11/2020

Modification n°5 approuvée le 05/07/2024

Modification N°5

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

Dispositions générales du règlement....3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES....14
Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA....16
Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB....30
Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC....44
Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE....60
Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL....71

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER....81
Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh....82
Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe....96
Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUl....107
Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUp....116
Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU....123

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES....128
Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A....129
Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah....137

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES....151
Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N....152
Chapitre 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL....159
Chapitre 14. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh....165

Annexe 1 : Liste des secteurs en attente de projet définis au titre de l'article L123-2 a) du Code de l'Urbanisme....

Annexe 2 : Liste des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, au titre de l'article L-123.3.1 du code de l'urbanisme....

Annexe 3 : Liste du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme....

Dispositions générales du règlement

ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de HAUTE GOULAINE.

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

1) Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.
3) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
4) Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU, à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU, qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.
5) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Zones **u**rbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à u**rbaniser (AU)
- Zones **a**gricoles (A)
- Zones **n**aturelles et forestières (N)

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

- **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. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC) et les zones urbaines spécialisées (UE, UL).

- **Les Zones à Urbaniser (AU)**

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

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

- **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs habités par des tiers au sein de la zone agricole sont identifiés de manière fine et font l'objet d'un règlement spécifique (sous-secteur Ah).

- **Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces espaces concernent tout particulièrement les secteurs de marais et la traduction des corridors écologiques identifiés sur le territoire communal par le Schéma de Cohérence Territoriale du Vignoble Nantais, corridors traduits dans le PLU.

Les secteurs habités au sein de l'entité naturelle sont identifiés de manière fine et font l'objet d'un règlement spécifique (sous-secteur Nh).

ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

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

○ 1. Les espaces boisés classés (EBC)

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Toute nouvelle construction devra respecter a minima un recul de 10 mètres des périmètres d'espaces boisés classés délimités au règlement graphique.

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

Au sein des Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier
- S'il est fait application d'un Plan Simple de Gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

○ 2. Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, « le PLU identifie, localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ainsi, figurent aux documents graphiques différents éléments à protéger :

Les haies à protéger **Les espaces paysagers remarquables,** comprenant : • des boisements, • un espace tampon à préserver au sein de la zone de la Braudière	Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il sera imposé a minima qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Les cônes de vue sur le bourg et le vignoble	Les cônes de vue doivent être préservés. Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église et/ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent. A l'intérieur de ces champs de vision, toute construction, aménagement ou création de masses végétales pouvant porter atteinte à la perception des caractéristiques conférant leur intérêt, sont soumis à déclaration préalable. Les dossiers présentés à l'appui de ces demandes devront donc permettre de visualiser l'impact futur des mesures envisagées. Le niveau de perception sera situé à un mètre du sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue.
Le patrimoine bâti, comprenant : • les villages comprenant l'indice « p » (UCp, Ahp et Nhp), • les fronts bâtis identitaires de la place de l'église (rue du Château), • des ensembles ou des propriétés (bâti et parc attenant), • des éléments isolés, • le petit patrimoine (murs et calvaires)	Le présent règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Par ailleurs, une annexe spécifique décrit les caractéristiques principales des éléments identifiés. Sont autorisés les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Lorsque les éléments du patrimoine identifiés sont associés à des parcs et ensembles boisés attenants, les aménagements ou défrichement concernant ces parcs et boisements sont soumis à autorisation préalable (déclaration préalable) et peuvent être interdits s'ils ne visent pas une valorisation de l'existant ou engendrent un morcellement de ces derniers. Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.
Les fronts bâtis, dénommés « Alignement du bâti » au règlement graphique (rue du Château)	Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes situées au sein des fronts bâtis à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront préserver les principales caractéristiques du front en question.

- **3. Les zones humides**

Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent la sécurité, le passage des réseaux, les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet. Ces mesures permettront :

- La restauration ou la reconstruction de zones humides dégradées, de fonctionnalité équivalente
- La création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente
- Un panachage de ces deux mesures si nécessaire

- **4. Les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques** :

Les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- **5. Les sites contenant des vestiges archéologiques**

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

- **6. Les emplacements réservés**

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

- **7. Les marges de reculement**

Les documents graphiques du règlement comportent des lignes tiretées imposant un recul le long de certaines portions de voies ou emprises publiques ou privées.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. La remise en état de constructions existantes peut cependant être autorisée, ainsi que leurs extensions mesurées dès lors qu'elles se réalisent dans le même alignement. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

o 8. Les sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer

Le réseau de continuités à préserver ou à créer résulte de la traduction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique aux modes de déplacements doux.

o 9. Les secteurs en attente de projet

En application des articles L-23-2-a et R 123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut créer dans les zones urbaines une servitude qui limite les droits à construire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Dans ces secteurs, délimités au plan de zonage, sont autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection,
- les extensions limitées des bâtiments d'habitation existants. Ces extensions ne pourront excéder 30m² d'emprise au sol,
- la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existants. Ces annexes seront limitées à une superficie maximum de 30m² en emprise au sol.

Toute nouvelle construction reste interdite.

L'effet de la servitude a une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement et ce sont les dispositions de la zone où est situé le secteur en attente de projet qui s'appliquent. La commune peut également choisir de lever les effets de la servitude avant le délai de 5 ans par le biais d'une procédure de modification du PLU.

o 10. Les bâtiments situés en zone agricole, naturelle ou forestièrequi, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Le changement de destination est possible :

- dans le respect de la règlementation de la zone,
- dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme,
- sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).
- à vocation des destinations d'habitation, de chambre d'hôtes, de gîtes et de bureaux.

o 11. Les secteurs de mixité sociale

L'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

A ce titre, la pièce du règlement graphique « Plan de zonage des règles de mixité sociale » précise les secteurs concernés.

ARTICLE 5 / DEFINITIONS

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis dans le recueil de définitions annexé qui constitue partie intégrante du règlement.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie. Dès lors qu'un accès dessert plus d'un logement, il est considéré comme une voie.

Annexe :

Construction secondaire constituant une dépendance à une construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine…). La hauteur maximale des annexes (hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère) est fixée à 3.50 mètres.

Attique :

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Balcon :

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Bande de constructibilité principale / secondaire :

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite :

- de voie ouverte à la circulation automobile;
- de recul, telle qu'elle est définie à l'article 6 des règlements des différentes zones ;
- d'emplacement réservé pour voie ou pour place et, le cas échéant, à la limite de recul qui s'y applique.

Le terrain non compris dans la bande de constructibilité principale constitue la bande de constructibilité secondaire.

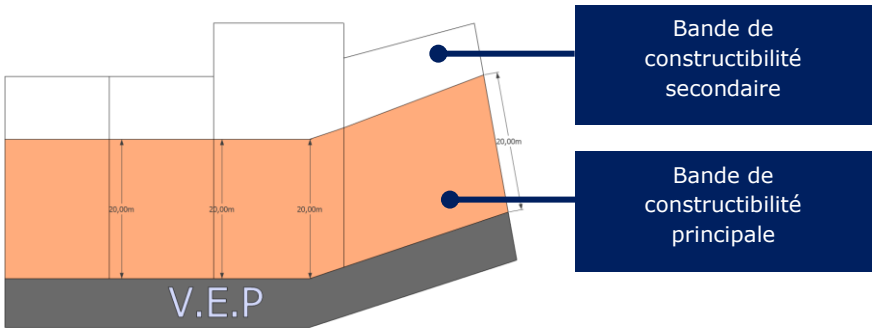


Schéma explicatif des notions de bandes de constructibilité principale / secondaire

Clôtures :

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches, simples débords de toiture sans encorbellement, ni poteaux de soutien. La notion de construction recouvre notamment les

constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Il est précisé que certaines surfaces, bien que non comprises dans la définition de l'emprise au sol, doivent être comptabilisées dans l'enveloppe « allouée » à l'emprise au sol dans le règlement de la zone, étant donné qu'elles n'entrent pas dans les catégories de surfaces perméables ou de pleine terre (par exemple les terrasses bétonnées mais qui ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes mais aussi toutes les surfaces imperméabilisées liées à la circulation et au stationnement).

Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Façade :

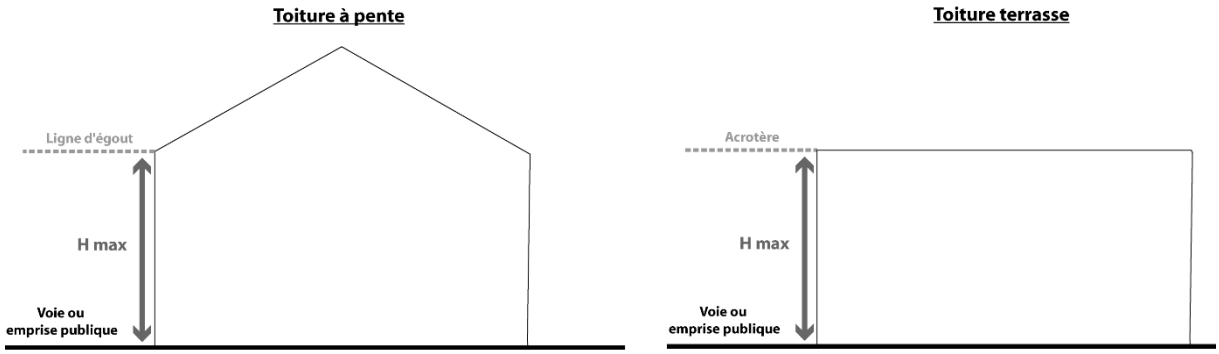
Les façades correspondent aux faces verticales en élévation d'un bâtiment. La notion de façade principale utilisée dans le présent règlement renvoie à la façade par laquelle s'effectue l'accès principal à l'intérieur de la construction (façade intégrant la porte d'entrée).

Hauteur :

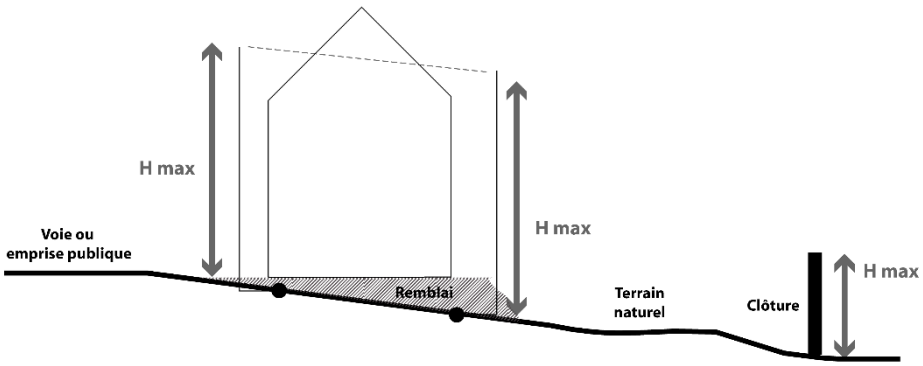
Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).

- La ***hauteur maximale*** d'une construction à l'égout est mesurée à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente et à l'acrotère de la façade principale dans le cas d'une toiture-terrasse.



Terrain en pente



Limite de voie ou d'emprise publique :

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

Nu de la façade :

Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui en rythment la composition.

Oriel (ou bow-window) :

Volume en avancée par rapport au corps principal d'une construction, volume fermé sur toutes ses surfaces par des éléments pleins ou par des fenêtres.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques ou privées, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative, sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Surface de plancher :

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Surface perméable :

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent les surfaces de pleine terre définies ci-après ainsi que toute surface garantissant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

Sont notamment concernés :

- Les surfaces en roches naturelles perméables,
- les sols stabilisés drainants,
- les sols sablés, empierrés ou gravillonnés,
- les dalles engazonnées, dalles alvéolaires,
- les matériaux non jointifs (pavés, platelage bois…)…

Ne sont pas considérés comme surfaces perméables :

- Les piscines maçonnées
- Les terrasses maçonnées ou posées sur dalle maçonnées, ne permettant pas l'infiltration des eaux pluviales

Sont considérés comme perméables les cheminements piéton, surfaces de circulation, aires de stationnement et aires de jeux dès lors qu'ils remplissent les conditions de perméabilité décrites précédemment.

Surface de pleine terre :

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potagers…).

En revanche, elles ne comprennent pasles toitures terrasses végétalisées.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine…

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dès lors que deux logements sont desservis, la desserte s'effectue par une voie.

ARTICLE 6 / ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 et 5 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol,
- la configuration des terrains,
- le caractère des constructions avoisinantes,

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION INVOLONTAIRE

En application de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction après sinistre est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 / RESTAURATION DE BATIMENTS

En application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée dans le respect des surfaces existantes, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait,
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En opposition à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 10 / AUTORISATIONS SPECIALES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux utilisations et occupations du sol suivantes :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs…), nécessaires aux réseaux existants d'utilité publique
- Ouvrages exceptionnels tels que constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes… dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait du Rapport de Présentation :

« CARACTERE DES ZONES 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. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC) et les zones urbaines spécialisées (UE (activités économiques) et UL (équipements et loisirs)).

La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Cette zone concerne le centre-bourg ancien mais également des secteurs de renouvellement urbain au sein desquels les règles de volumes et d'aspect extérieur sont assouplies : **sous-secteur UAa**. Ce secteur couvre les opérations réalisées au niveau des Jardins de Golène, de Belhaître, mais également les potentiels de densification identifiés sur plusieurs îlots mutables (Châtaigneraie, Presbytère, place Yolande de Goulaine).

Elle comprend également un **sous-secteur UAb**, correspondant à une partie du projet de Belhaître, pour lequel des hauteurs plus importantes sont autorisées (R+3+C).

La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services. Elle correspond aux extensions les plus récentes de la commune, où l'habitat pavillonnaire est dominant. Les constructions sont majoritairement implantées en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives. La zone UB comprend un **sous-secteur UBa** correspondant au hameau de la Pinelière et à la partie peu dense de la zone de Belhaître où des règles spécifiques ont été édictées.

La zone UC est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services. Secteurs essentiellement situés soit en entrées de ville en périphérie de l'agglomération, soit dans des villages importants plus excentrés par rapport au bourg, et urbanisés de manière linéaire, leur développement et leur densification ne sont pas souhaités en raison des problématiques d'accès et de fonctionnement urbain. Cette zone se caractérise en outre par un degré de végétalisation plus important et des volumes moins conséquents qu'en zones UA et UB.

Elle comprend un **sous-secteur UCa** correspondant au lotissement de la Croix des Tailles, secteur caractérisé par sa végétalisation importante, par la présence de parcs et par un tissu aéré.

La **zone UE** correspond à une zone où sont concentrées les constructions à vocation d'activités économiques. Ces terrains se situent principalement au sein des 2 parcs d'activités existants répartis sur le territoire communal : la Louée et la Lande Saint Martin. Les occupations du sol sans lien avec la vocation de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation, y sont proscrites.

La zone **UL** est une zone regroupant les équipements collectifs, de loisirs, sportifs, scolaires et socio-culturels. Les occupations du sol sans lien avec la vocation de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation, y sont proscrites (excepté les logements de fonction, sous conditions).

Les articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (21/02/2014). »

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation : La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat (centre-bourg), de services et d'activités (commerce, activités artisanales non nuisantes, activités hôtelières, bureaux, services…). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Cette zone concerne le centre-bourg ancien mais également des secteurs de renouvellement urbain au sein desquels les règles de volumes et d'aspect extérieur sont assouplies : **secteur UAa**. Ce secteur couvre les opérations réalisées au niveau des Jardins de Golène, de Belhaître, mais également les potentiels de densification identifiés sur plusieurs îlots mutables (Châtaigneraie, Presbytère, place Yolande de Goulaine)

Elle comprend également un **secteur UAb**, correspondant à une partie du projet de Belhaître, pour lequel des hauteurs plus importantes sont autorisées (R+3+C).

A noter que les OAP sectorielles « Centre-bourg » et « Rue des Epinettes, entrée cœur de bourg » et ainsi que des OAP thématiques « Trame Verte et Bleue », « Modes doux et mobilité en centre bourg » et « Bien construire à Haute-Goulaine » s'appliquent sur la zone.

ARTICLE UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone (quartier à vocation principale d'habitation).
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UA 2
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis
6. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. Les carrières, les dépôts et stockages de tous matériaux, inertes ou non, de déchets et d'épaves.
8. Les comblements ou remblais des mares.

Article UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu

3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).

Dans les secteurs identifiés au document graphique « Plan de zonage des règles de mixité sociale » en tant que secteurs de mixité sociale renforcée :

a. 100% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein des secteurs identifiés rue de la Blandellerie et rue des Epinettes (Centre Technique Municipal).
b. 70% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié à la Croix Chabineau.
c. 50% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié en cœur de bourg.

6. Dans les secteurs non identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation ainsi que les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient a minima 35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser a minima est arrondi à l'entier le plus proche.

Article UA 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà…)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- disposer d'une largeur minimale de 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Elles seront complétées par une connexion aux espaces publics et réseau de cheminement destiné aux modes actifs pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant, au domaine public et au réseau de transport en commun.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur de l'accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

En cas de constructions multiples sur une même unité foncière ou en cas de constructions sur des parcelles contigües, le nombre des accès pourra être limité pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement existants. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

- *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée, en complément de limitation de l'imperméabilisation (article 13.1 Espaces perméables et de pleine terre).

Le demandeur devra fournir un descriptif du mode de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle. Les règles s'appliquent à tout projet qui crée une emprise au sol ou une surface imperméabilisée d'au moins 40m².

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

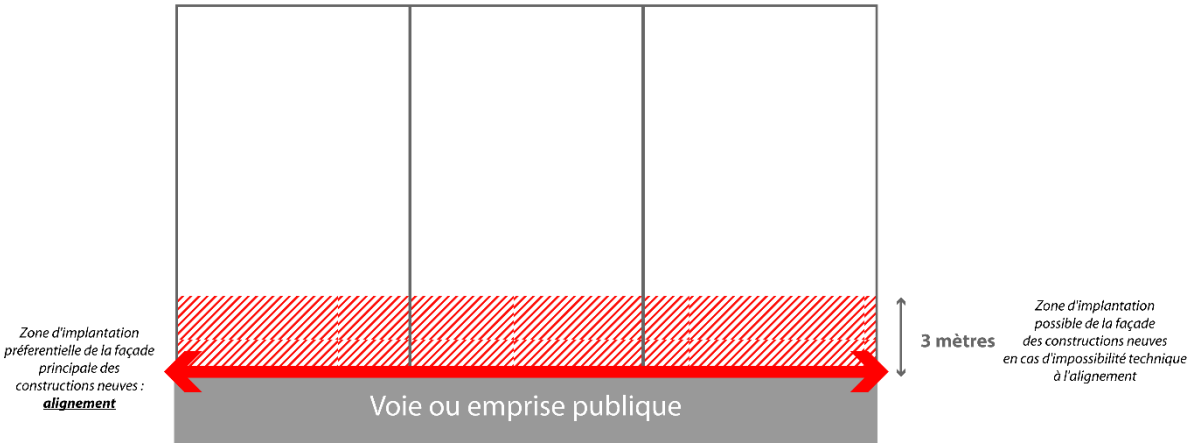
Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.

ARTICLE UA 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

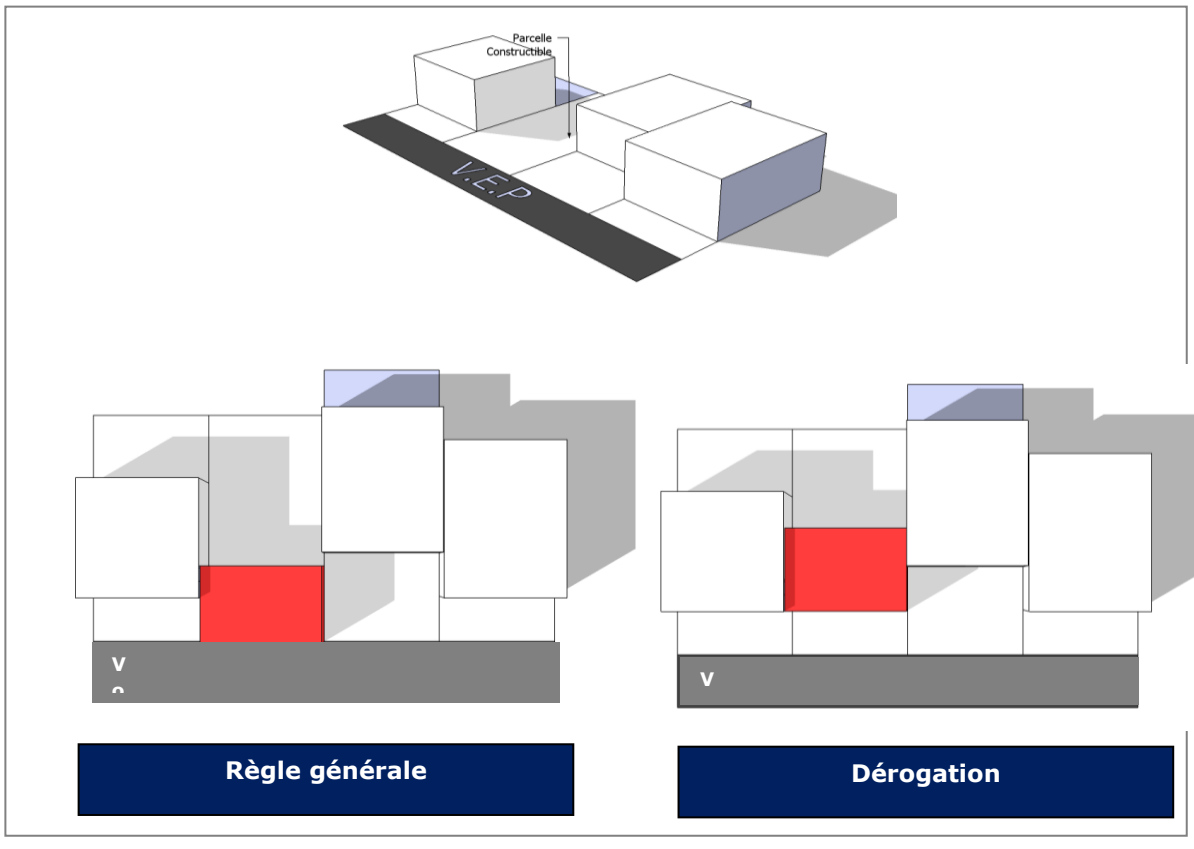


Sauf indication spéciale portée au plan figurant les dispositions de marges de reculement, les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique ou privée. Un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisé en cas d'impossibilité technique pour une implantation de la construction sur la voie (unité foncière disposant d'un front sur voie de largeur inférieure à 5 mètres par exemple).

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un front bâti homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation dans le prolongement des constructions existantes est admise.



- lorsque la continuité visuelle du bâti est en partie assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type : mur, porche, portail présentant un intérêt patrimonial.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou présentant un caractère architectural remarquable
- lorsque la construction projetée est une annexe réservée au stationnement (garage), celle-ci pourra être implantée à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique ou privée.
- lorsque la construction projetée est une annexe.
- les étages en attique peuvent être réalisés en retrait par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- les constructions situées en deuxième rideau (et au-delà) peuvent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement selon la cohérence de l'aménagement d'ensemble prévu.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article UA 6.1. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

ARTICLE UA 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Pour l'implantation des constructions, les distances (d) par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).

Des décrochés de hauteur en limites séparatives seront admis, en d'opération d'aménagement.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

- Lorsque le terrain d'assiette du projet dispose d'un linéaire sur voie ou emprise publique supérieur ou égal à 15 mètres, un retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives latérales peut être admis. Dans ce cas, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres. Lorsque la construction est édifiée à l'alignement, la continuité visuelle du bâti doit être assurée en limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type murs, porches, portails…
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique…) ou si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en ordre continu, semi-continu ou discontinu.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions peuvent s'implanter en ordre continu, semi-continu ou discontinu selon la cohérence de l'aménagement d'ensemble prévu.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article UA 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

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

En secteur UAa :

Non règlementé.

En secteur UA et UAb :

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, para-médicaux…) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur UA :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).

En secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+2+combles ou R+2+attique). Au-delà de la hauteur à l'égout réglementée ci-dessus, un étage en attique est possible s'il est situé en retrait minimal de 3 mètres des façades sur les voies ouvertes à la circulation et si sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de plus que la hauteur à l'égout autorisée.

Les constructions doivent respecter une hauteur minimale de 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1 minimum).

En cas de rez-de-chaussée affecté à une destination commerce ou artisanat de détail ou activité de service avec accueil d'une clientèle, une sur-hauteur de 0,50 mètre est autorisée.

En secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+3+combles ou R+3+attique).

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

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

Les matériaux seront choisis en tenant compte de leur aspect et de leur tenue dans le temps. Ils viendront renforcer le parti architectural en mettant en évidence les différents volumes, en soulignant un élément particulier.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions voisines** si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.
- Les toitures à pente des constructions à destination d'habitation doivent être couvertes en **tuile demi-ronde ou similaire**. La pente de la toiture sera de **58% au maximum**.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, ardoise, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.
- Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.
- Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :
    - Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
    - Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

- Certains **éléments d'accompagnement en toiture-terrasse** qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, sont admis.

- Les présentes dispositions **ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas**, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à mettre en œuvre une toiture s'intégrant dans l'environnement immédiat en excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Des revêtements végétalisés (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

En dehors des cas énoncés aux articles 6 et 7 en vue de la constitution d'un front urbain sur la voie, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures en bois, de type claustra ou brande, visibles depuis une voie de circulation, doivent être masquées par une haie végétale.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

➘ **<u>En dehors du secteur UAb et de la partie du parc de Belhaître zonée UAa</u>**

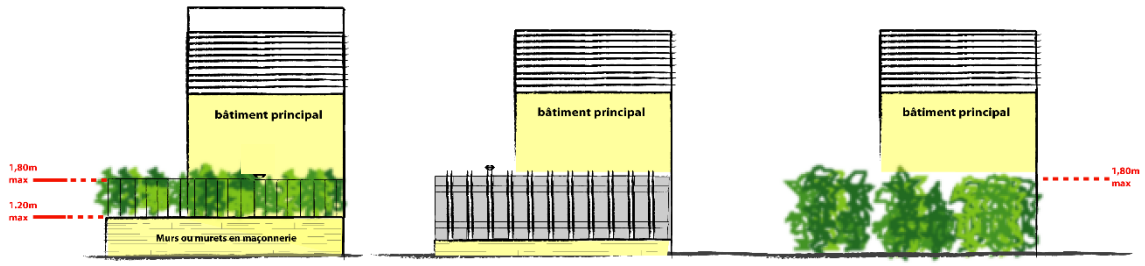
11.3.3 En limite de voie ou d'emprise publique, le long de laquelle donne la façade principale et le long de la marge de recul éventuelle

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie ou d'emprise publique, l'édification d'une clôture devra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries…) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre.Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.
- Soit d'un grillage simple sans base béton, s'il est accompagné d'une végétation arbustive et/ou arborée sous forme de haie.
- Sont à exclure les clôtures d'aspect plaque de béton et toiles de plastiques souples.

Les éléments relatifs aux accès tels que porches ou piliers de portail sont autorisés, leur hauteur ne devant pas dépasser 1.80 mètre.



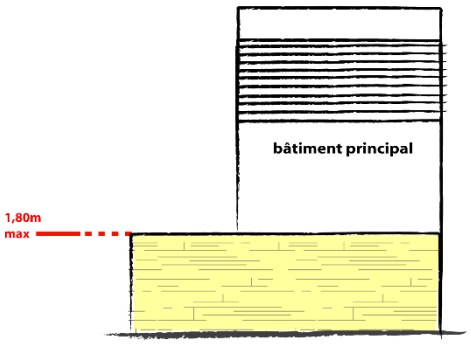
Possibilités de réalisation de clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et le long de la marge de recul éventuelle

11.3.4 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

La clôture sera composée :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries …) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre. Ces dispositifs ne doivent pas nécessairement prendre appui sur un muret.



Possibilité de réalisation d'un mur de 1.80 m de hauteur max en limite séparative

- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

➘ **<u>En secteur UAb et au sein de la partie du parc de Belhaître zonée UAa</u>**

- En façade sur voie et sur l'ensemble des limites du terrain, les clôtures seront constituées comme suit :
    - D'un grillage « paysager » en fils de fer fixés sur des piquets de bois (essences locales) d'une hauteur maximale d'1.50 mètres
    - Et d'un doublage végétal de chaque côté du grillage, limite à une hauteur maximale de 1.50 mètres formé par un mélange d'arbustes à feuilles persistantes ou non.

Dans le cas où un muret de soutènement s'avérerait indispensable par rapport à la configuration du niveau du terrain naturel, pour retenir les terres côté rue, ce muret devra être implanté sur le domaine privatif et sa hauteur ne dépassera pas 0.40 mètre.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments. Des conteneurs enterrés seront ainsi préférentiellement réalisés.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE UA 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Logement	1.5 place par logement arrondi à l'entier supérieur
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m². Une place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.
Commerces inférieur ou égal à 150 m² de surface de vente / surface de plancher	Pas de nombre minimum
Commerces supérieur à 150 m² de surface de vente / surface de plancher	1 place par tranche de 60m² de surface de vente
Artisanat	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite,*** conformément à la réglementation en vigueur.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1.50 m² par tranche commencée de 100m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces perméables et de pleine terre

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les prescriptions associées aux Espaces Boisés Classés sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE UA 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation : La zone UB est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services. Elle correspond aux extensions les plus récentes de la commune, où l'habitat pavillonnaire est dominant. Les constructions sont majoritairement implantées en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives. La zone UB comprend un **sous-secteur UBa** correspondant au hameau de la Pinelière et à la partie peu dense de la zone de Belhaître où des règles spécifiques ont été édictées et sont maintenues dans le PLU.

A noter que les OAP thématiques « Trame Verte et Bleue », « Modes doux et mobilité en centre bourg » et « Bien construire à Haute-Goulaine » s'appliquent sur la zone.

ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone (quartier à vocation principale d'habitation).
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UB 2.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis.
6. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. Les carrières, les dépôts et stockages de tous matériaux, inertes ou non, de déchets et d'épaves.
8. Les comblements ou remblais des mares.

Article UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).

6. Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation ainsi que les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division et de permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins 35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser a minima est arrondi à l'entier le plus proche.

Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Un seul accès est autorisé sur la voie publique par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU. En cas d'opération d'ensemble ou de division de terrain la desserte des nouvelles constructions devra s'effectuer par l'accès existant ou être mutualisé en remplacement de l'accès existant.

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà…)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de 5 mètres sur les 5 premiers mètres depuis la voie publique si elle dessert 2 logements et plus afin de garantir un croisement des véhicules en entrée de la voie.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Elles seront complétées par une connexion aux espaces publics et réseau de cheminement destiné aux modes actifs pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant, au domaine public et au réseau de transport en commun.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

En cas de constructions multiples sur une même unité foncière, le nombre des accès pourra être limité pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Hors agglomération, la création de tout nouvel accès direct à la RD 74 est interdite.

ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

  - *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée, en complément de limitation de l'imperméabilisation (article 13.1 Espaces perméables et de pleine terre).

Le demandeur devra fournir un descriptif du mode de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle. Les règles s'appliquent à tout projet qui crée une emprise au sol ou une surface imperméabilisée d'au moins 40m².

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.

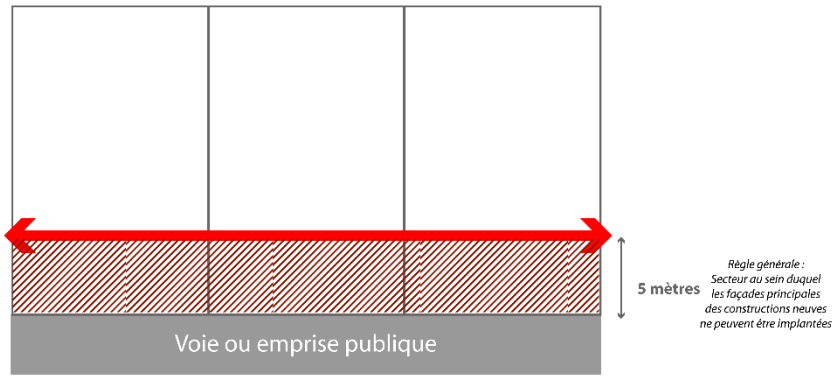
ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

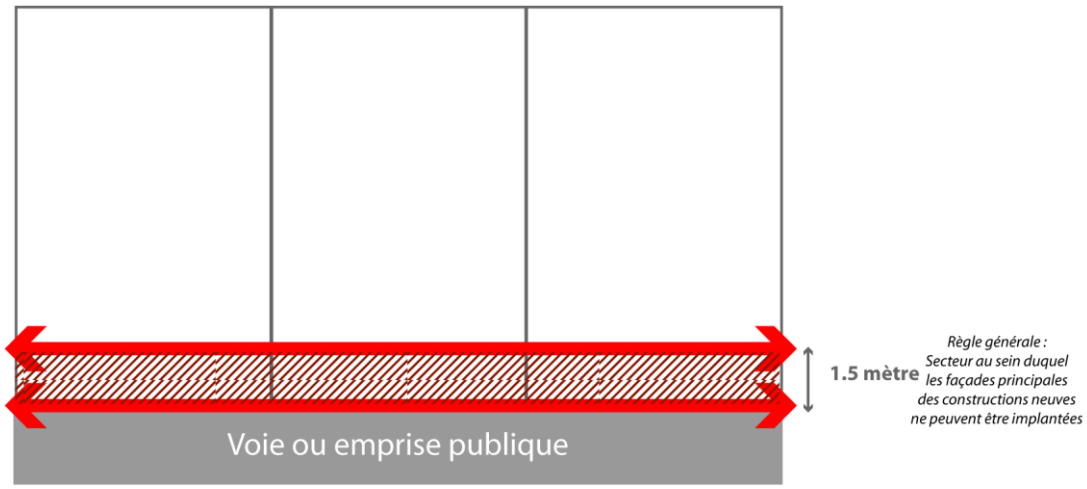
ARTICLE UB 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Les constructions doivent présenter un recul minimum de **5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.



En secteur UBa seulement : Les constructions doivent être implantées **à l'alignement** ou présenter un recul minimum **de 1.5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.



6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un front bâti homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie, dans le prolongement des constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, si l'extension prévue ne réduit pas le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Lorsque le projet concerne la création d'une annexe (en dehors des piscines), le long de voies ou emprises publiques non ouvertes à la circulation (liaisons douces, espaces verts…), celle-ci devra être implantée à l'alignement ou présenter un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul des voies et emprises publiques ou privées supérieur à 5 mètres pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement selon la cohérence de l'aménagement d'ensemble prévu.

- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article UB 6.1. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

ARTICLE UB 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

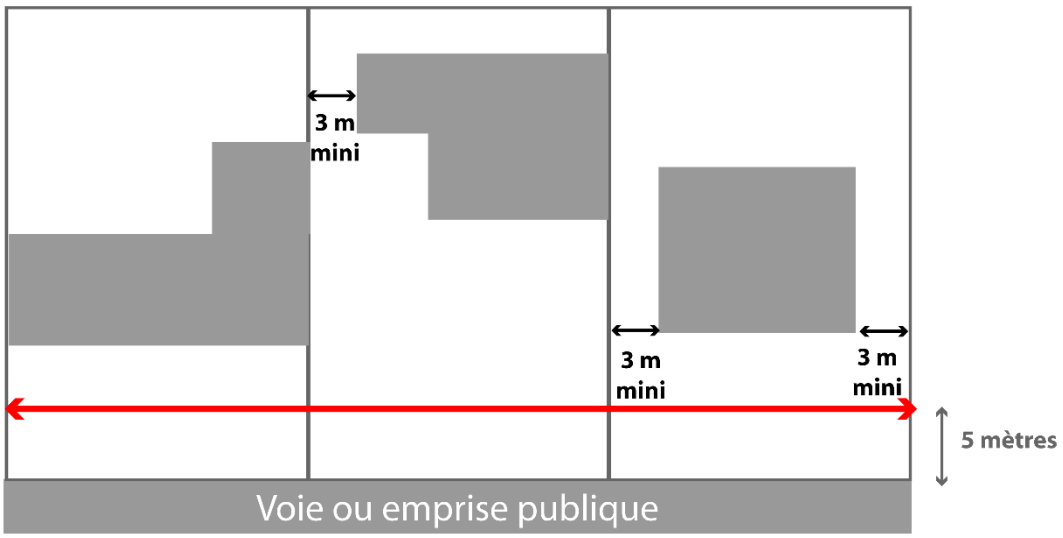
Pour l'implantation des constructions, les distances (d) par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Des décrochés de hauteur en limites séparatives seront admis, en d'opération d'aménagement.

Les constructions peuvent être implantées :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales)

Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres.



Règle générale : implantations possibles des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de

construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.

- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique…) ou si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en limites ou en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, en respectant une distance minimale de 1 mètre en cas d'implantation en retrait
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article UB 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.
- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.

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

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%**.

Il est précisé que toutes les surfaces qui n'entrent pas dans la définition des surfaces perméables ne sont possibles que dans le cas où elles sont intégrées dans la surface permise pour l'emprise au sol maximale des constructions.

ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, paramédicaux…) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique), un seul niveau pouvant être aménagé dans les combles.

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

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

Les matériaux seront choisis en tenant compte de leur aspect et de leur tenue dans le temps. Ils viendront renforcer le parti architectural en mettant en évidence les différents volumes, en soulignant un élément particulier.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions voisines** si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.
- Les toitures à pente des constructions à destination d'habitation doivent être couvertes en **tuile demi-ronde ou similaire**. La pente de la toiture sera de **58% au maximum**.
- Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.
- Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :
    - Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
    - Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Dans ce cas, des revêtements végétalisés (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

- Les présentes dispositions **ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas**, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à mettre en œuvre une toiture s'intégrant dans l'environnement immédiat en excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures en bois, de type claustra ou brande, visibles depuis une voie de circulation, doivent être masquées par une haie végétale.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

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

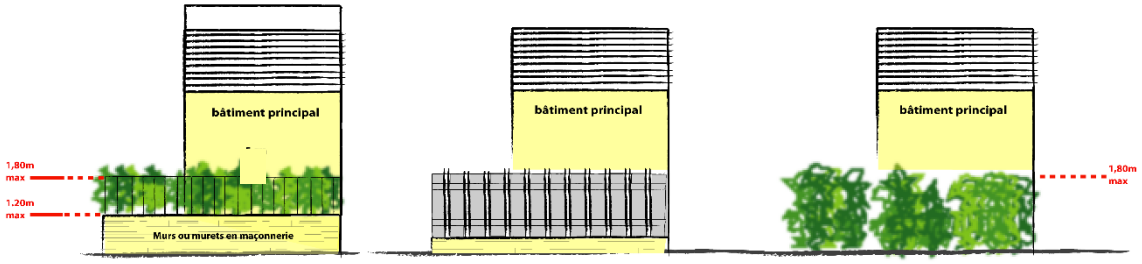
➘ **<u>En dehors du secteur UBa</u>**

11.3.3 En limite de voie ou d'emprise publique, le long de laquelle donne la façade principale et le long de la marge de recul éventuelle

La clôture éventuelle sera composée :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries …) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre.
- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.
- Soit d'un grillage simple sans base béton, s'il est accompagné d'une végétation arbustive et/ou arborée sous forme de haie.
- Sont à exclure les clôtures d'aspect plaque de béton et toiles de plastiques souples.

Les éléments relatifs aux accès tels que porches ou piliers de portail sont autorisés, leur hauteur ne devant pas dépasser 1.80 mètre.

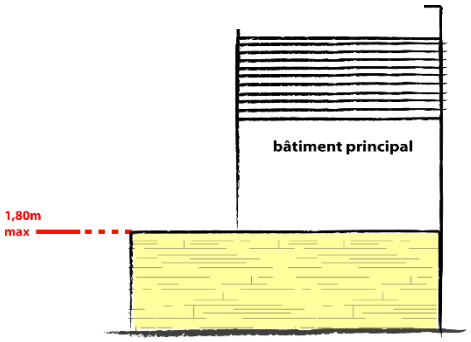


Possibilités de réalisation de clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et le long de la marge de recul éventuelle

11.3.4 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

La clôture sera composée :



Possibilité de réalisation d'un mur de 1.80 m de hauteur max en limite séparative

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries …) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre. Ces dispositifs ne doivent pas nécessairement prendre appui sur un muret.
- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

➘ **En secteur UBa**

- En façade sur voie et sur l'ensemble des limites du terrain, les clôtures seront constituées comme suit :
  - D'un grillage « paysager » en fils de fer fixés sur des piquets de bois (essences locales) d'une hauteur maximale d'1.50 mètres.
  - Et d'un doublage végétal de chaque côté du grillage, limite à une hauteur maximale de 1.50 mètres formé par un mélange d'arbustes à feuilles persistantes ou non.

Dans le cas où un muret de soutènement s'avérerait indispensable par rapport à la configuration du niveau du terrain naturel, pour retenir les terres côté rue, ce muret devra être implanté sur le domaine privatif et sa hauteur ne dépassera pas 0.40 mètre.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments. Des conteneurs enterrés seront ainsi préférentiellement réalisés.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE UB 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Logement	2 places par logement (il est recommandé qu'une place soit réalisée en volume clos ou couvert). (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée) Pour les constructions nouvelles, individuelles et non comprises les opérations comprenant plusieurs logements sous forme d'habitat individuel groupé, il est recommandé que l'accès aux places de stationnement situées en dehors de volumes clos ou couverts, adapté à chaque parcelle, reste ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature fermant cet accès sont déconseillés).
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m². Une place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.
Commerces supérieur à 150 m² de surface de vente / surface de plancher	1 place par tranche de 60m² de surface de vente

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Artisanat	1 place par tranche de 60 m^2 de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite,*** conformément à la réglementation en vigueur.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à la surface de l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

12.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1.50 m² par tranche commencée de 100m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

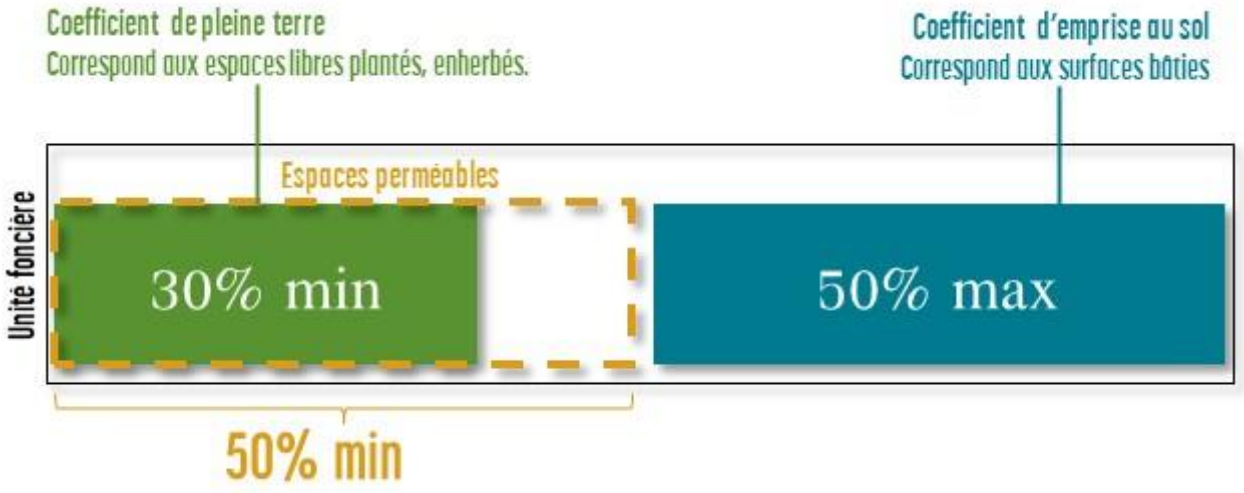
13.1 Espaces perméables et de pleine terre

, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Sur chaque parcelle, **50% minimum de la surface doit être perméable** (définition dans le lexique) par rapport à la superficie totale du terrain. Parmi la surface perméable, **30% minimum de la superficie totale du terrain doit être constitué de pleine terre** (définition dans le lexique).



13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

13.2.2. Les prescriptions associées aux Espaces Boisés Classés sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».**Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE UB 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation : La zone UC est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services. Secteurs situés soit en entrées de ville en périphérie de l'agglomération, soit dans des villages importants plus excentrés par rapport au bourg, et urbanisés de manière linéaire, leur développement et leur densification ne sont pas souhaités en raison des problématiques d'accès et de fonctionnement urbain. Cette zone comprend également certains des principaux villages de la commune. Le village de la Chabossière a été indicé p en raison de son caractère patrimonial.

Dans l'ensemble de la zone, seuls les comblements de dents creuses et les évolutions du bâti existant sont admis. Cette zone se caractérise en outre par un degré de végétalisation plus important et des volumes moins conséquents qu'en zones UA et UB.

Elle comprend un **sous-secteur UCa** correspondant au lotissement de la Croix des Tailles, secteur caractérisé par sa végétalisation importante, par la présence de parcs et par un tissu urbain aéré.

A noter que les OAP thématiques « Trame Verte et Bleue » et « Bien construire à Haute-Goulaine » s'appliquent sur la zone.

ARTICLE UC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone (quartier à vocation principale d'habitation).
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UC 2
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis
6. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. Les carrières, les dépôts et stockages de tous matériaux, inertes ou non, de déchets et d'épaves.
8. Les comblements ou remblais des mares.

En secteur UCa uniquement :

9. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités artisanales et commerciales

Article UC 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).
6. Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation ainsi que les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient au moins 35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser a minima est arrondi à l'entier le plus proche.

Article UC 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Un seul accès est autorisé sur la voie publique par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU. En cas d'opération d'ensemble ou de division de terrain la desserte des nouvelles constructions devra s'effectuer par l'accès existant ou être mutualisé en remplacement de l'accès existant.

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà…)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de 5 mètres sur les 5 premiers mètres depuis la voie publique si elle dessert 2 logements et plus afin de garantir un croisement des véhicules en entrée de la voie.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur de l'accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

En cas de constructions multiples sur une même unité foncière, le nombre des accès pourra être limité pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les créations d'accès sont interdites, hors agglomération, sur la RD 115. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit. La 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.

Hors agglomération, la création de tout nouvel accès direct à la RD 74 est interdite.

ARTICLE UC 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement existants. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée, en complément de limitation de l'imperméabilisation (article 13.1 Espaces perméables et de pleine terre).

Le demandeur devra fournir un descriptif du mode de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle. Les règles s'appliquent à tout projet qui crée une emprise au sol ou une surface imperméabilisée d'au moins 40m².

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.

ARTICLE UC 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UC 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

> **Le long des routes départementales :**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

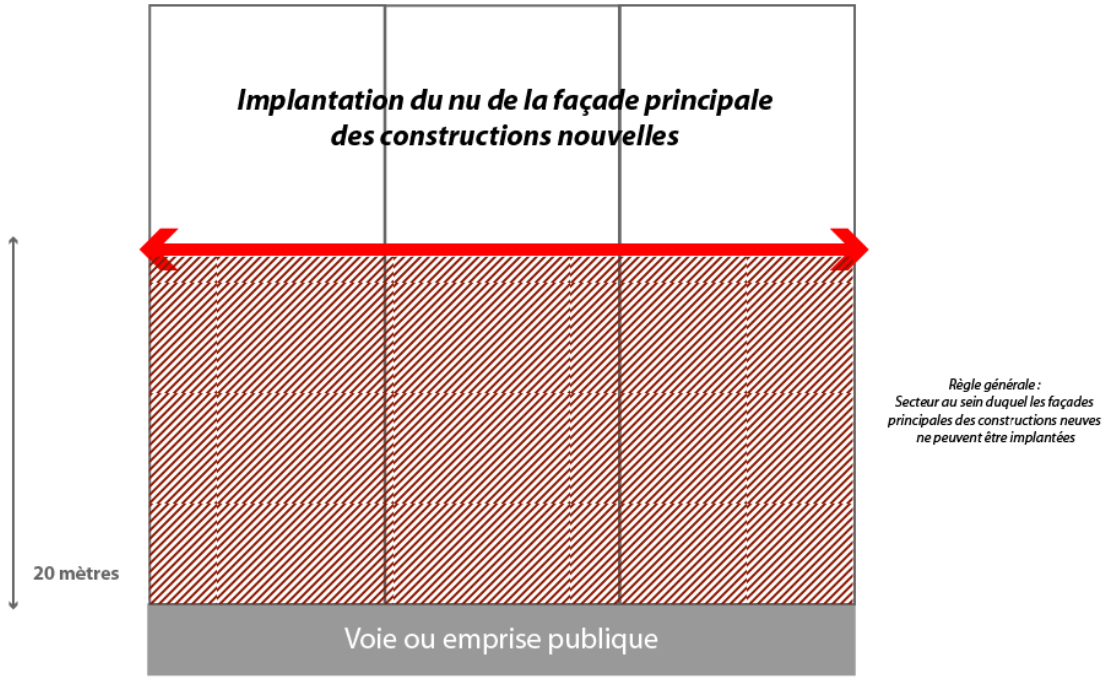
Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques sont également autorisés au sein de la marge de recul ci-dessus sous réserve que les conditions de desserte du terrain depuis la route départementale respectent les distances minimales de visibilité requises et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul.

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

> **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**

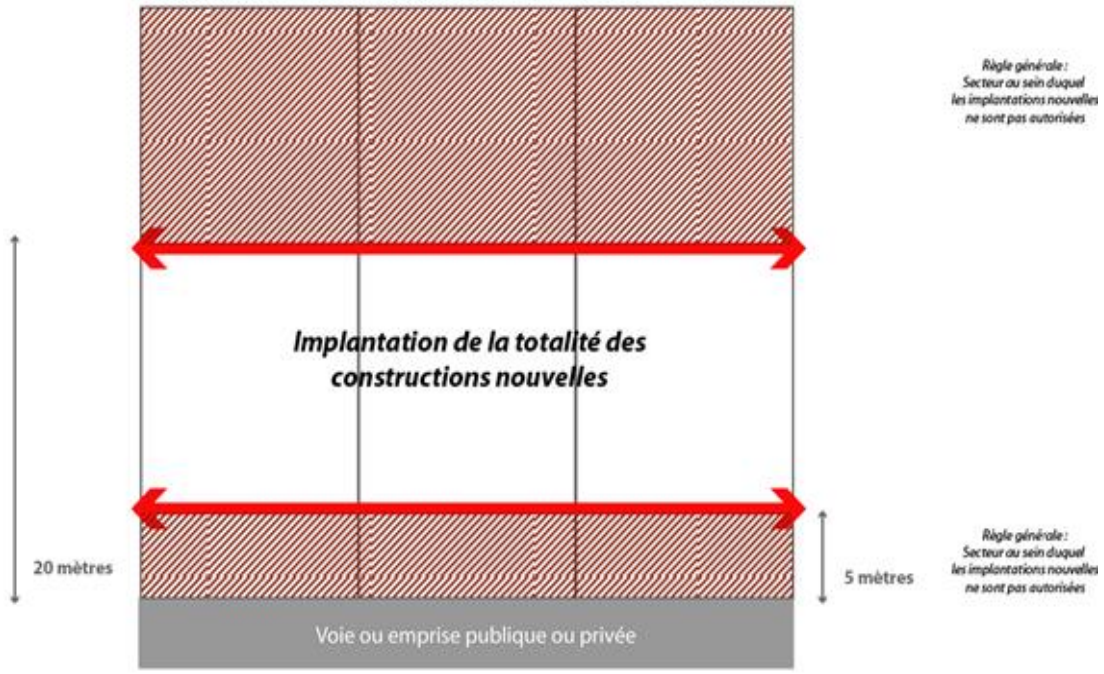
*** <u>En secteur UCa uniquement :</u>**

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation devront présenter un **recul minimal de 20 mètres** par rapport à la limite de la voie ou emprise publique desservant le terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, ni aux annexes (cf. 6.2 dispositions particulières).



*** <u>Dans le reste de la zone :</u>**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en totalité dans une **bande comprise entre 5 et 20 mètres** mesurée depuis l'alignement d'une voie publique ou privée. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, ni aux annexes au-delà de la bande de 20 mètres (cf. 6.2 dispositions particulières).



6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul des voies ou emprises publiques ou privées supérieur à 5 mètres pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article UC 6.3. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.
- Les règles de prospect et d'implantation définies ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB.

ARTICLE UC 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Pour l'implantation des constructions, les distances (d) par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Des décrochés de hauteur en limites séparatives seront admis, en d'opération d'aménagement.

Définition des bandes de constructibilité :

NB : la constructibilité des bandes de constructibilité est soumise à l'application des dispositions de l'article UC6, notamment concernant les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques en dehors des secteurs situés en agglomération, le long de routes départementales

- **Principale** :
  - **En UC** : bande comprise entre 5 et 20m mesurée depuis l'alignement d'une voie publique
  - **En UCa :** bande comprise entre 20m mesurée depuis l'alignement d'une voie publique (limite « avant ») et 20m mesuré depuis le fond de parcelle (limite « arrière »)

- **Secondaire** :
  - **En UC :** Bande comprise entre la bande de constructibilité principale et le fond de parcelle
  - **En UCa :**
    - Secondaire « avant », comprise entre un recul de 5 mètres mesuré depuis la voie publique et la bande de constructibilité principale
    - Secondaire « arrière » comprise entre le fond de parcelle et la bande de constructibilité principale.

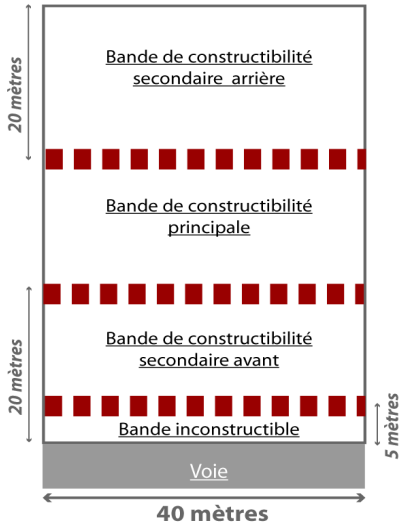
► **<u>Dans la bande de constructibilité principale :</u>**

- **En UC** : Les nouvelles constructions postérieures à la date d'approbation du PLU 2 modifié (16/02/2018) peuvent être implantées :
  - En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
  - En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales)

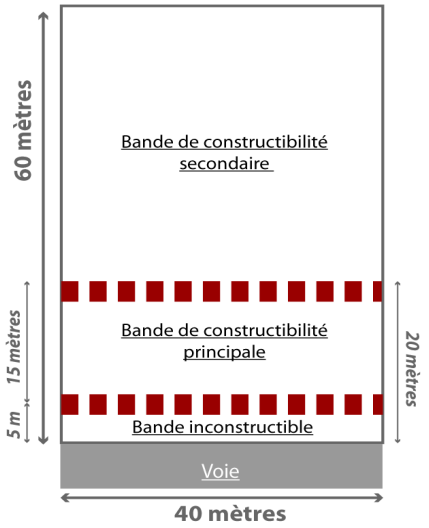
- **En UCa** : Les constructions peuvent être implantées :
  - En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).
  - En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
  - En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales)

Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres.

Il est rappelé que les constructions neuves doivent être implantées dans les bandes de constructibilité principale telle que définies ci-dessus.



En secteur UCa



Dans le reste de la zone UC

- **<u>Dans les bandes de constructibilité secondaire,</u>** ne peuvent être implantées que les extensions des constructions existantes et les annexes, dans les mêmes conditions que celles proposées pour les bandes de constructibilité principales vis-à-vis des limites séparatives latérales. En secteur UCa, les abris de jardins ne pourront pas être implantés dans la bande de constructibilité secondaire avant.

  <u>En outre, en secteur UCa uniquement :</u> le retrait par rapport à la limite arrière, dite de « fond de parcelle », ne pourra être inférieur à 20 mètres

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique…) ou si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en limites ou en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, en respectant une distance minimale de 3 mètres en cas d'implantation en retrait.
- Lorsque la construction concerne une annexe, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article UC 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre
- Les constructions nouvelles, en dehors des annexes, devront présenter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.
- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.
- Les règles de prospect et d'implantation définies ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB.

ARTICLE UC 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

ARTICLE UC 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 35% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Il est précisé que toutes les surfaces qui n'entrent pas dans la définition des surfaces perméables ne sont possibles que dans le cas où elles sont intégrées dans la surface permise pour l'emprise au sol maximale des constructions.

En secteur UCa uniquement :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

- 400 m² de surface de plancher
- 20% de la surface du terrain d'assiette du projet

ARTICLE UC 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, para-médicaux…) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique), un seul niveau pouvant être aménagé dans les combles.

Dans la zone UC, hors secteur UCa, au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée depuis le recul défini à l'article UC 6, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3.50 mètres à l'égout.

ARTICLE UC 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

Les matériaux seront choisis en tenant compte de leur aspect et de leur tenue dans le temps. Ils viendront renforcer le parti architectural en mettant en évidence les différents volumes, en soulignant un élément particulier.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions voisines** si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

- Les toitures à pente des constructions à destination d'habitation doivent être couvertes en **tuile demi-ronde ou similaire**. La pente de la toiture sera de **58% au maximum en zone UC et 47% au maximum en zone UCa**.
- Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.
- **En dehors du secteur UCa**, l'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.
- Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :
    - Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
    - Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

En dehors de la zone UCa, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Dans ce cas, des revêtements végétalisés (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

Dans l'ensemble de la zone (**y compris en secteur UCa**), les extensions des constructions existantes pourront être réalisées en toiture terrasse.

En secteur UCp, **les toitures terrasses sont autorisées si elles sont rendues nécessaires à un dispositif technique d'amélioration environnementale** (écologique ou de performance thermique) de la construction et à la condition qu'elles s'intègrent architecturalement à leur environnement urbain immédiat. Certains **éléments d'accompagnement en toiture-terrasse peuvent être rendus nécessaires** pour une meilleure intégration et une valorisation du patrimoine existant.

- Les présentes dispositions **ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas**, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à mettre en œuvre une toiture s'intégrant dans l'environnement immédiat en excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures en bois, de type claustra ou brande, visibles depuis une voie de circulation, doivent être masquées par une haie végétale.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

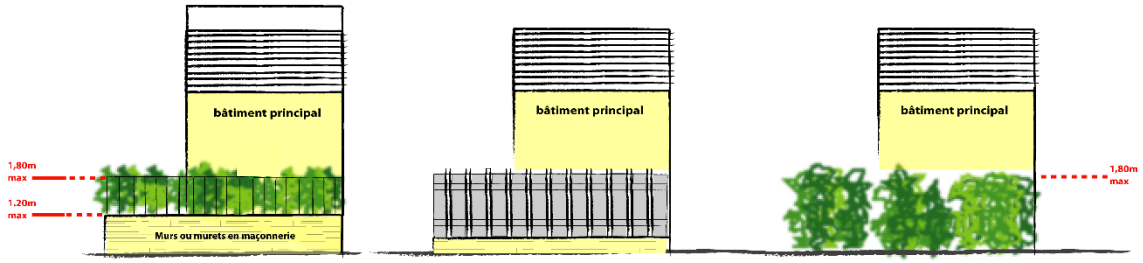
Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3.3 En limite de voie ou d'emprise publique, le long de laquelle donne la façade principale et le long de la marge de recul éventuelle

La clôture éventuelle sera composée :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,20 mètre **en zone UC** et 0.40 mètre **en zone UCa**. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries …) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre **en zone UC** et 1.40 mètre **en zone UCa**.
- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.
- Soit d'un grillage simple sans base béton, s'il est accompagné d'une végétation arbustive et/ou arborée sous forme de haie.
- Sont à exclure les clôtures d'aspect plaque de béton et toiles de plastiques souples.

Les éléments relatifs aux accès tels que porches ou piliers de portail sont autorisés, leur hauteur ne devant pas dépasser 1.80 mètre.



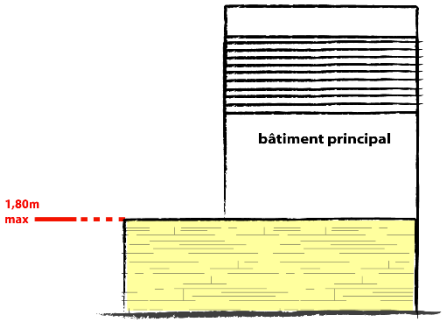
Possibilités de réalisation de clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et le long de la marge de recul éventuelle

11.3.4 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

La clôture sera composée :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de **1,80 mètre en zone UC et de 0.40 mètre en zone UCa**. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries …) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre. Ces dispositifs ne doivent pas nécessairement prendre appui sur un muret.



Possibilité de réalisation d'un mur de 1.80 m de hauteur max en limite séparative

- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments. Des conteneurs enterrés seront ainsi préférentiellement réalisés.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE UC 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Logement	3 places par logement individuel (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée) 2 places par logement dans le cas de logements collectifs (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée) Pour les constructions nouvelles, individuelles et non comprises les opérations comprenant plusieurs logements sous forme d'habitat individuel groupé, il est recommandé que l'accès aux places de stationnement situées en dehors de volumes clos ou couverts, adapté à chaque parcelle, reste ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature fermant cet accès sont déconseillés). Dans le cas d'opérations d'aménagement portant sur plus de 3 logements, une demi-place supplémentaire par logement sera exigée sur les espaces communs de l'opération.
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m². Une place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Commerces supérieur à 150 m² de surface de vente / surface de plancher	1 place par tranche de 60m² de surface de vente
Artisanat	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite,*** conformément à la réglementation en vigueur.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à la surface de l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1.50 m² par tranche commencée de 100m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces perméables et de pleine terre

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

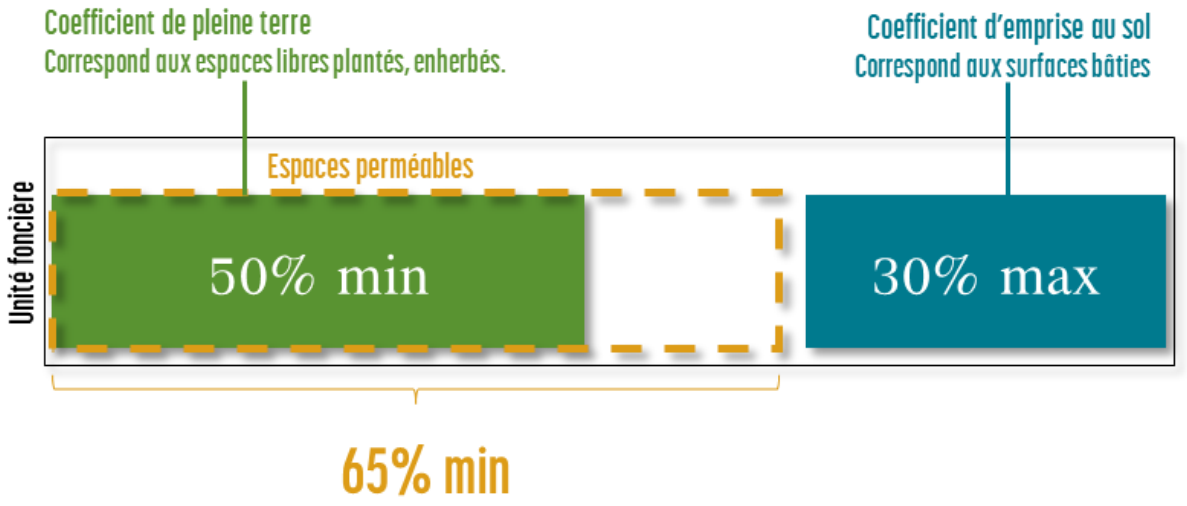
Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Sur chaque parcelle, **65% minimum de la surface doit être perméable** (définition dans le lexique) par rapport à la superficie totale du terrain. Parmi la surface perméable, **50% minimum de la superficie totale du terrain doit être constitué de pleine terre** (définition dans le lexique).

En zone UCa, **65% minimum de la surface doit être constitué de pleine terre** (définition dans le lexique).

En UC :



13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

13.2.2. Les prescriptions associées aux Espaces Boisés Classés sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».**Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE UC 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation : La zone UE correspond à une zone où sont concentrées les constructions à vocation d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, de services, de bureaux…). Ces terrains se situent principalement au sein des 2 parcs d'activités répartis sur le territoire communal : la Louée et la Lande Saint Martin. Les occupations du sol sans lien avec la vocation de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation, y sont proscrites.

La zone comprend un **sous-secteur UEa** disposant d'une vocation principale orientée vers les activités industrielles, artisanales, de services.

La zone comprend un **sous-secteur UEb** disposant d'une vocation tertiaire (bureaux, services, commerces…).

La zone comprend un **sous-secteur UEf** disposant d'une vocation principale orientée vers les activités industrielles, artisanales, de services. Elle peut également accueillir des activités commerciales dans les conditions fixées à l'article 2.

A noter que les OAP thématiques « Trame Verte et Bleue » et « Bien construire à Haute-Goulaine » s'appliquent sur la zone.

ARTICLE UE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone et notamment :
   - les constructions à usage d'habitation
   - les terrains de camping-caravanage, les Parcs Résidentiels de Loisirs et le stationnement de caravanes
   - les comblements ou remblais des mares.

Article UE 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 21/02/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1.
2. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014) et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.

4. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone (électricité, eau potable, assainissement...).
5. Les aires de stationnement ouvertes au public
6. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone telles que les hôtels, les restaurants.

En secteur UEf uniquement :

- Les constructions nouvelles à usage commercial, si cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés (showroom par exemple). De la même manière, les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone (ex : restaurants…) pourront être autorisées.

Article UE 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte…)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

Les créations d'accès sont interdites, hors agglomération, sur les RD 115 et 149. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit. La 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.

ARTICLE UE 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les eaux pluviales récupérables pourront être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré. En complément, le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet.

Pour l'aménagement d'aires de stationnement de plus de 1 000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuileur, dégraissage…

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

- **Le long de la RN 249 :**
  - **En zone UEb :** sur la base de l'étude spécifique réalisée au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.
  - **Dans le reste de la zone :**

    En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront présenter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

    Toutefois, la constructibilité des bandes de recul peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Ce recul peut être réduit à 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments d'exploitation agricole ou l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, sous réserve d'être autorisé dans la zone.

- **Le long des routes départementales :**

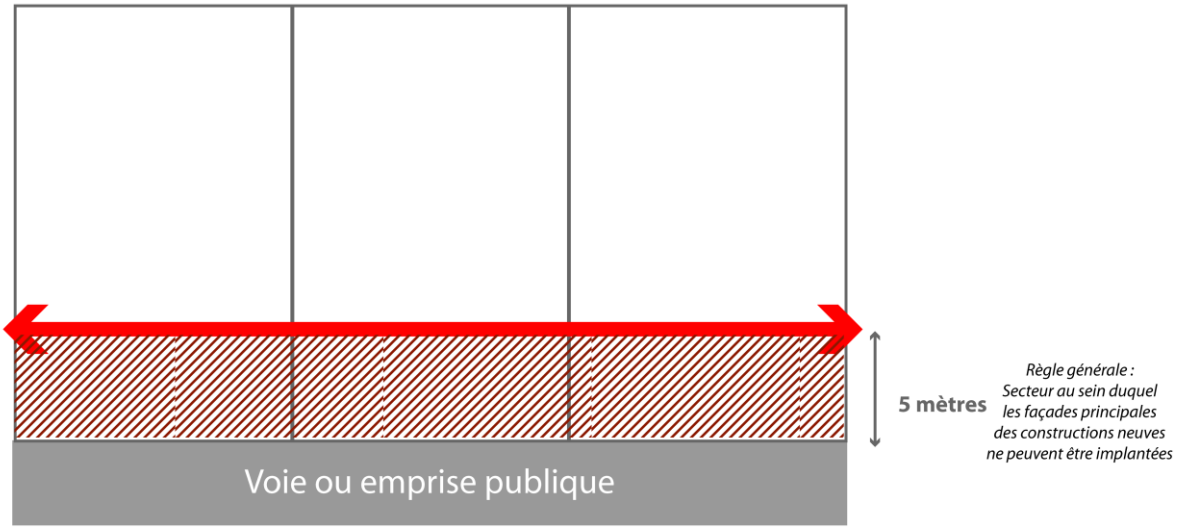
En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**

Les constructions doivent présenter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.



6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un front bâti homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie, dans le prolongement des constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, si l'extension prévue ne réduit pas le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul des voies et emprises publiques ou privées supérieur à 5 mètres pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article UE 6.1. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.
- Les règles de prospect et d'implantation définies ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB.

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

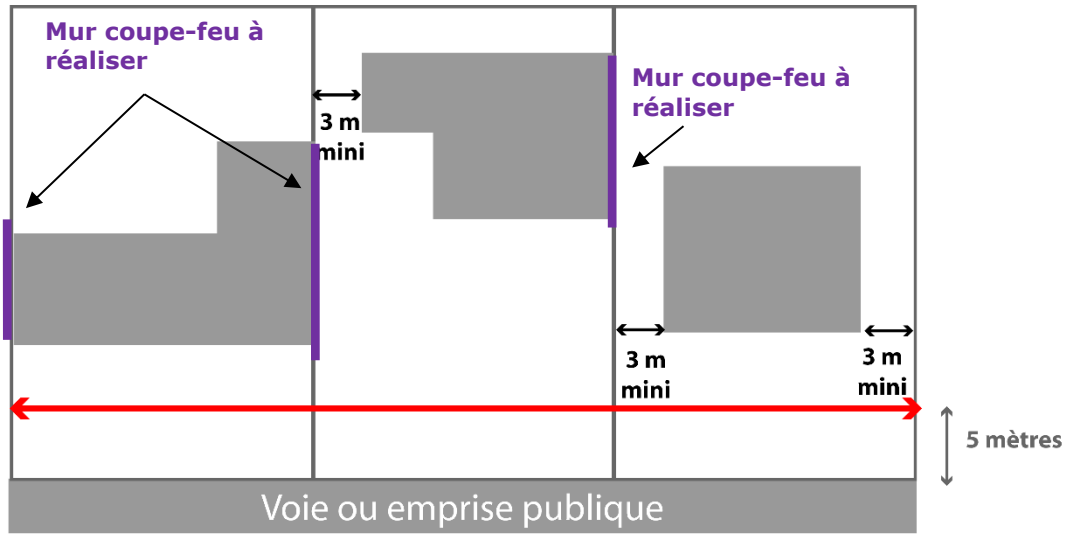
7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales)

Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, et afin de limiter le risque de propagation des incendies, un mur coupe-feu devra nécessairement être réalisé le long de ladite limite séparative.



7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique…) ou si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en limites ou en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, en respectant une distance minimale de 1 mètre.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article UE 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.
- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.
- Les règles de prospect et d'implantation définies ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB.

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

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

ARTICLE UE 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

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

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés.

11.2.2 Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions**.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures en bois, de type claustra ou brande, visibles depuis une voie de circulation, doivent être masquées par une haie végétale.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

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

La clôture éventuelle sera établie sur une hauteur maximale de **1.80 mètre en sous-secteur UEb.**

La clôture éventuelle sera établie sur une hauteur maximale de **2 mètres dans le reste de la zone.**

Les clôtures liées aux ouvrages de distribution et de transport électrique pourront avoir une hauteur supérieure à la règle générale pour répondre à des impératifs de sécurité.

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

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE UE 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.
Bureau	1 place par tranche de 20 m² entamée
Commerces	1 place par tranche entamée de 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m² avec au minimum une place
Artisanat et industrie	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Entrepôt	1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à la surface de l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé une surface minimale de 1.50 m² par tranche commencée de 100m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UE 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces perméables et de pleine terre

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

En secteur UEb uniquement :

Il est imposé sur le domaine privé un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière et un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

La surface réservée aux surfaces végétalisées (engazonnement, cheminements, aires de stationnement non imperméabilisées…) sur chaque parcelle doit être de **20% minimum** par rapport à la superficie totale du terrain.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE UE 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Extrait du rapport de présentation : La zone UL est une zone regroupant les équipements collectifs, de loisirs, sportifs, scolaires et socio-culturels. Les occupations du sol sans lien avec la vocation de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation, y sont proscrites (excepté les logements de fonction, sous conditions).

La zone comprend également un **sous-secteur ULh** correspondant au secteur de la Boulaie où sont seules autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'hôtellerie et de restauration, ainsi que les logements de fonction nécessaires à l'exploitation de l'établissement.

A noter que les OAP thématiques « Trame Verte et Bleue » et « Bien construire à Haute-Goulaine » s'appliquent sur la zone.

ARTICLE UL 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.

   Les comblements ou remblais des mares.

Article UL 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

En secteur UL uniquement :

1. Les constructions à usage d'activités éducatives, socio-culturelles, sportives, de loisirs et médico-sociales
2. Les constructions à usage de commerce ou de bureaux à condition d'être liées aux activités éducatives, socio-culturelles, sportives, de loisirs et médico-sociales (restauration, syndicat d'initiative…).

En secteur ULh uniquement :

3. Les constructions à usage d'hôtels et de restaurants ainsi que les équipements et installations liés et nécessaires à leurs activités.

Dans l'ensemble de la zone :

4. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 21/02/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UL 1.

5. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- Que leur conception s'insère dans une composition architecturale unifiée et harmonisée à celle de l'établissement auquel elles sont attachées.
- Un seul « logement de fonction » par établissement est autorisé, si celui-ci s'avère indispensable au vu des conditions ci-dessus

6. Les aires de stationnement ouvertes au public, qu'elles soient liées à une activité existante ou autorisée dans la zone ou non.
7. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
8. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone (électricité, eau potable, assainissement...).
9. Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.
10. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).
11. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014) et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains.

Article UL 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte…)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

Les créations d'accès sont interdites, hors agglomération, sur la RD 149. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit. La 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.

ARTICLE UL 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée, en complément de limitation de l'imperméabilisation (article 13.1 Espaces perméables et de pleine terre). Le demandeur devra fournir un descriptif du mode de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle. Les règles s'appliquent à tout projet qui crée une emprise au sol ou une surface imperméabilisée d'au moins 40m².

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UL 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UL 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

- **Le long de la RN 249 :**

Les constructions ou installations devront présenter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Ce retrait peut être réduit à 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments d'exploitation agricole ou l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, sous réserve d'être autorisé dans la zone.

- **Le long des routes départementales :**

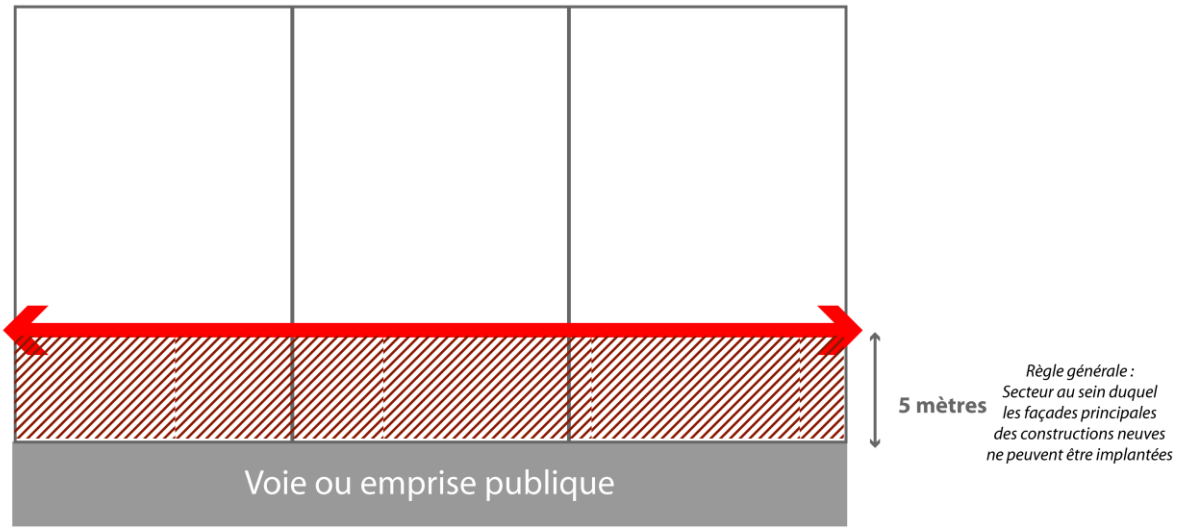
En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**

Les constructions doivent présenter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.



6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un front bâti homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie, dans le prolongement des constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, si l'extension prévue ne réduit pas le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul des voies et emprises publiques ou privées supérieur à 5 mètres pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article UL 6.1. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

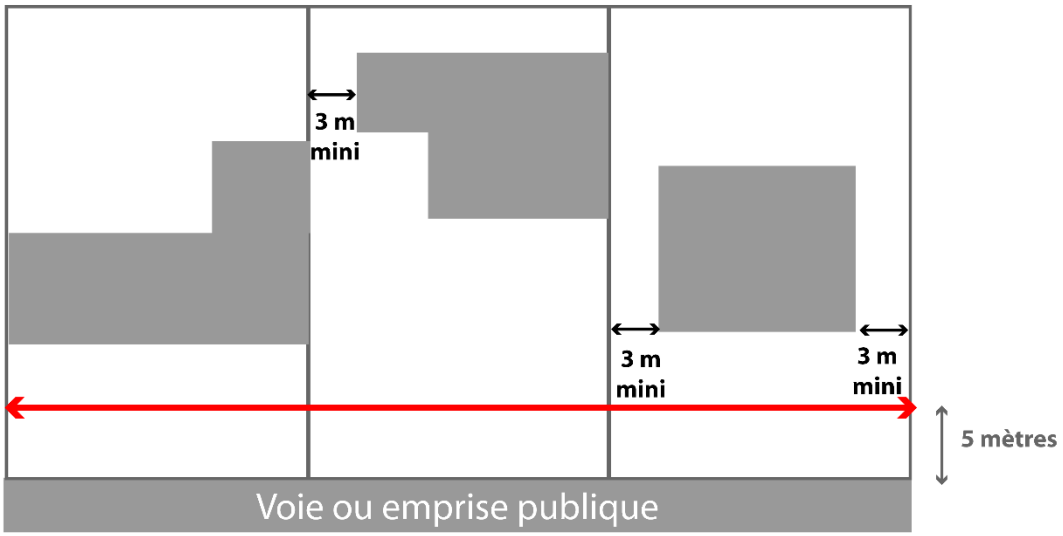
ARTICLE UL 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales)

Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres.



7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique…) ou si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en limites ou en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, en respectant une distance minimale de 1 mètre.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article UL 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.

ARTICLE UL 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UL 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UL 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UL 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés.

11.2.2 Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions**.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures en bois, de type claustra ou brande, visibles depuis une voie de circulation, doivent être masquées par une haie végétale.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

La clôture éventuelle sera établie sur une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures liées aux ouvrages de distribution et de transport électrique pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres pour répondre à des impératifs de sécurité.

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

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE UL 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Logement de fonction éventuel	1 place par logement
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à la surface de l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UL 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces perméables et de pleine terre

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE UL 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UL 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DES ZONES AU

- **La zone 1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors 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.

La zone 1AU se compose de 4 secteurs :

- Un secteur **1AUh** à vocation principale d'habitat - activités urbaines de type services, commerces de proximité… Le secteur 1AUh est complété par un sous-secteur 1AUha permettant la réalisation de constructions d'une hauteur maximale limitée à 6 m à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).
- Un secteur **1AUe** destiné à recevoir l'extension du Parc d'Activités de la Braudière. La zone comprend deux sous-secteurs **1AUea** (industrie, artisanat, services) **et 1AUef** (artisanat, services, bureaux et commerce sous conditions définies dans le règlement).
- Un secteur **1AUl** destiné à recevoir l'extension des zones d'équipements de la commune.
- Un secteur **1AUp** à la Châtaigneraie destiné à recevoir des activités tertiaires, de services et de loisirs.

La lettre suivant le sigle 1AU aux documents graphiques renvoie à la zone U de référence (ex : la zone 1AUe renvoie à la zone UE). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone AU, sauf prescriptions particulières de la zone AU. La zone 1AUh correspond à des secteurs à vocation mixte habitat – activités urbaines (services, commerces, hôtels) et son règlement s'appuie sur celui des zones UA et UB.

- **La zone 2AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone 2 AU se compose de 2 secteurs :

- Un secteur **2AU** à vocation mixte habitat - activités urbaines de type services, commerces de proximité…
- Un secteur **2AUe** destiné à recevoir la seconde phase et les phases ultérieures de réalisation du Parc d'Activités d'intérêt communautaire sur le secteur de la Braudière.

Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Extrait du rapport de présentation : La zone 1AUh correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors 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.

La zone 1AUh dispose d'une vocation principale d'habitat et peut recevoir des constructions dont la destination est compatible avec la vie d'un quartier d'habitation. Elle concerne le secteur de la Bourrelière, de la Surboisière et de la Bellaudière.

Le secteur 1AUh est complété par un sous-secteur 1AUha permettant la réalisation de constructions d'une hauteur maximale limitée à 6 m à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).

A noter que les OAP sectorielles et les OAP thématiques « Trame Verte et Bleue » et « Bien construire à Haute-Goulaine » s'appliquent sur la zone.

ARTICLE 1AUh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone (quartier à vocation principale d'habitation).
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUh 2.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis.
6. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. Les carrières, les dépôts et stockages de tous matériaux, inertes ou non, de déchets et d'épaves.
8. Les comblements ou remblais des mares.

Article 1AUh 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Toute occupation du sol compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble.
2. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014) et dont la création est interdite par le règlement, s'il n'en

résulte pas une dégradation pour l'environnement ni une augmentation des nuisances pour les riverains.

Les extensions autorisées de constructions dont la création est interdite à l'article 1AUh1 seront limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (21/02/2014).

Les annexes aux constructions existantes sont également autorisées si elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements, ni ne représentent une surface supérieure à 50% de la surface de plancher existante de la construction principale à la date d'approbation du PLU (21/02/2014)

3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
5. Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (se reporter à la pièce n°3).
6. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent du secteur.
7. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
8. Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division et de permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Article 1AUh 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà…)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Elles seront complétées par une connexion aux espaces publics et réseau de cheminement destiné aux modes actifs pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant, au domaine public et au réseau de transport en commun.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

Le long des routes départementales, hors agglomération et hors zone urbanisée, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

En cas de constructions multiples sur une même unité foncière, le nombre des accès pourra être limité pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

ARTICLE 1AUh 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée, en complément de limitation de l'imperméabilisation (article 13.1 Espaces perméables et de pleine terre).

Le demandeur devra fournir un descriptif du mode de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle. Les règles s'appliquent à tout projet qui crée une emprise au sol ou une surface imperméabilisée d'au moins 40m².

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.

ARTICLE 1AUh 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUh 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter :

- **Le long des routes départementales :**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**
  - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées,
  - Soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées,

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un front bâti homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie, dans le prolongement des constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, si l'extension prévue ne réduit pas le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul des voies et emprises publiques ou privées pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement selon la cohérence de l'aménagement d'ensemble prévu.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article 1AUh 6.1. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

ARTICLE 1AUh 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'implantation des constructions, les distances (d) par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

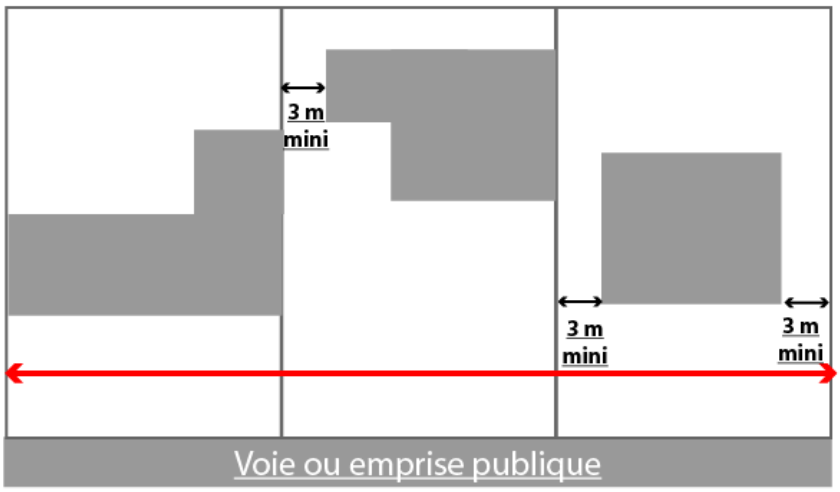
Des décrochés de hauteur en limites séparatives seront admis, en d'opération d'aménagement.

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales)

Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres.



Règle générale : implantations possibles des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique…) ou si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en limites ou en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, en respectant une distance minimale de 1 mètre en cas d'implantation en retrait
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article 1AUh 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.
- Les constructions nouvelles, en dehors des annexes, devront présenter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.

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

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

ARTICLE 1AUh 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, para-médicaux…) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1).

En sous-secteur 1AUha :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).

ARTICLE 1AUh 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

Les matériaux seront choisis en tenant compte de leur aspect et de leur tenue dans le temps. Ils viendront renforcer le parti architectural en mettant en évidence les différents volumes, en soulignant un élément particulier.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions voisines** si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.
- Les toitures à pente des constructions à destination d'habitation doivent être couvertes en **tuile demi-ronde ou similaire**. La pente de la toiture sera de **58% au maximum**.
- Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.
- Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :
    - Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
    - Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Dans ce cas, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

- Les présentes dispositions **ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas**, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à mettre en œuvre une toiture s'intégrant dans l'environnement immédiat en

excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures en bois, de type claustra ou brande, visibles depuis une voie de circulation, doivent être masquées par une haie végétale.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

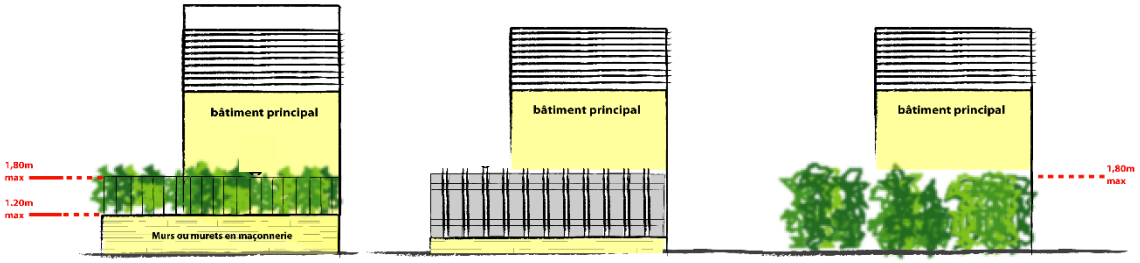
Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3.3 En limite de voie ou d'emprise publique, le long de laquelle donne la façade principale et le long de la marge de recul éventuelle

La clôture éventuelle sera composée :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries …) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre.
- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.
- Soit par un grillage paysager en fil de fer fixé sur des piquets de bois d'une hauteur maximale de 1.50 mètres et doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.50 mètres de chaque côté du grillage.
- Sont à exclure les clôtures d'aspect plaque de béton et toiles de plastiques souples.

Les éléments relatifs aux accès tels que porches ou piliers de portail sont autorisés, leur hauteur ne devant pas dépasser 1.80 mètre.

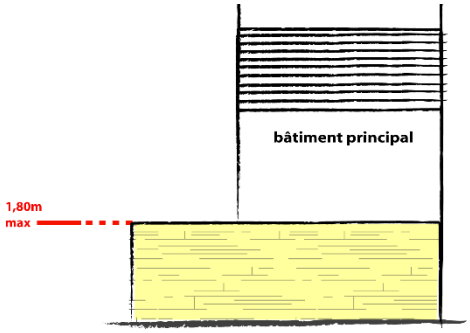


Possibilités de réalisation de clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et le long de la marge de recul éventuelle

11.3.4 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

La clôture sera composée :



Possibilité de réalisation d'un mur de 1.80 m de hauteur max en limite séparative

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries …) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre. Ces dispositifs ne doivent pas nécessairement prendre appui sur un muret.
- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.
- Soit par un grillage paysager en fil de fer fixé sur des piquets de bois d'une hauteur maximale de 1.50 mètres et doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.50 mètres de chaque côté du grillage.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments. Des conteneurs enterrés seront ainsi préférentiellement réalisés.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire

les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE 1AUh 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Logement	3 places par logement individuel (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée) 2 places par logement dans le cas de logements collectifs (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée) Pour les constructions nouvelles, individuelles et non comprises les opérations comprenant plusieurs logements sous forme d'habitat individuel groupé, il est recommandé que l'accès aux places de stationnement situées en dehors de volumes clos ou couverts, adapté à chaque parcelle, reste ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature fermant cet accès sont déconseillés). Dans le cas d'opérations d'aménagement portant sur plus de 3 logements, une demi-place supplémentaire par logement sera exigée sur les espaces communs de l'opération
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m². Une place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.
Commerces supérieur à 150 m² de surface de vente / surface de plancher	1 place par tranche de 60m² de surface de vente

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Artisanat	1 place par tranche de 60 m^2 de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite,*** conformément à la réglementation en vigueur.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à la surface de l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1.50 m² par tranche commencée de 100m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 1AUh 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

La surface réservée aux surfaces végétalisées (engazonnement, jardin d'agrément…) sur chaque parcelle doit être de **30% minimum** par rapport à la superficie totale du terrain. Il n'est pas fixé de quota minimum d'espaces verts pour les lots d'habitat collectif et individuel groupé.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AUh 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE 1AUh 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Extrait du rapport de présentation : La zone 1AUe correspond au secteur de projet à moyen terme de création du Parc d'Activités de la Braudière.

La zone comprend les **secteurs**

- **1AUea** ayant vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usages d'activités économiques liées à l'industrie, à l'artisanat et aux services.
- **1AUef** ayant vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usages d'activités économiques (artisanales, de services, de bureaux…). Elle peut également accueillir des activités commerciales dans les conditions fixées à l'article 2.

Les occupations du sol sans lien avec la vocation de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation, y sont proscrites.

A noter que les OAP sectorielles et les OAP thématiques « Trame Verte et Bleue » et « Bien construire à Haute-Goulaine » s'appliquent sur la zone.

ARTICLE 1AUe 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les comblements ou remblais des mares.

Article 1AUe 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions à usage d'activités, compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent du secteur et qu'elles préservent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront porter sur une superficie minimale de 5 000 m² d'un seul tenant.
2. **En secteur 1Auef seulement** : Les constructions nouvelles à usage commercial, si cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale pourront être autorisés (showroom par exemple).
3. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 21/02/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUe 1.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
5. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone (électricité, eau potable, assainissement...).

6. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone telles que les hôtels et les restaurants.
7. Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.
8. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).

Article 1AUe 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte…)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

La création d'accès privé direct est interdite sur la RD 149 de la limite communale Ouest jusqu'au village de Tournebride. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit.

ARTICLE 1AUe 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain

d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les eaux pluviales récupérables pourront être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré. En complément, le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet.

Pour l'aménagement d'aires de stationnement de plus de 1 000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuileur, dégraissage…

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AUe 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

- **Le long des routes départementales :**

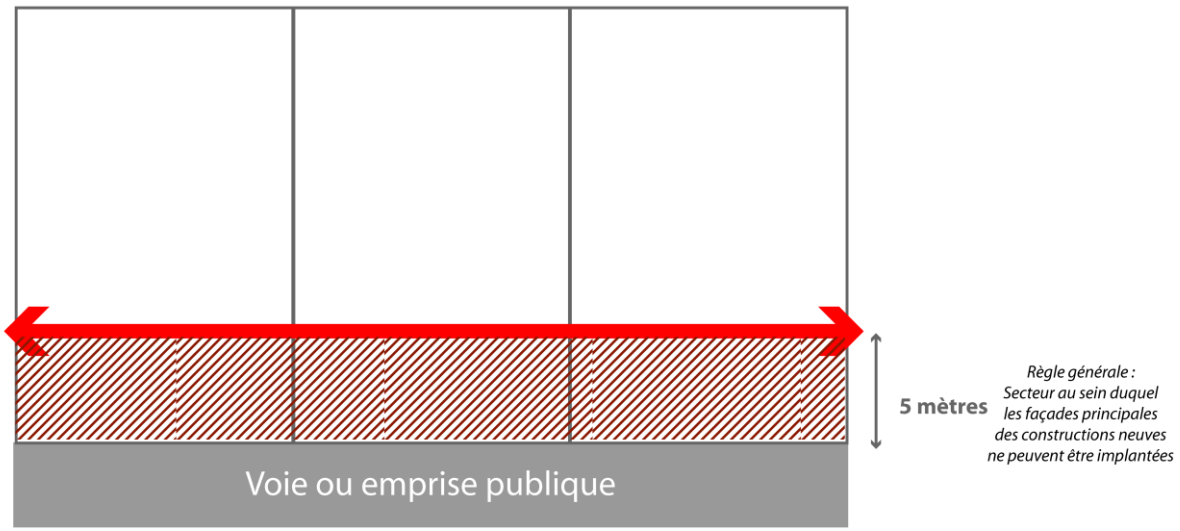
En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**

Les constructions doivent présenter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.



6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, si l'extension prévue ne réduit pas le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul des voies et emprises publiques ou privées supérieur à 5 mètres pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article 1AUe 6.1. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

ARTICLE 1AUe 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

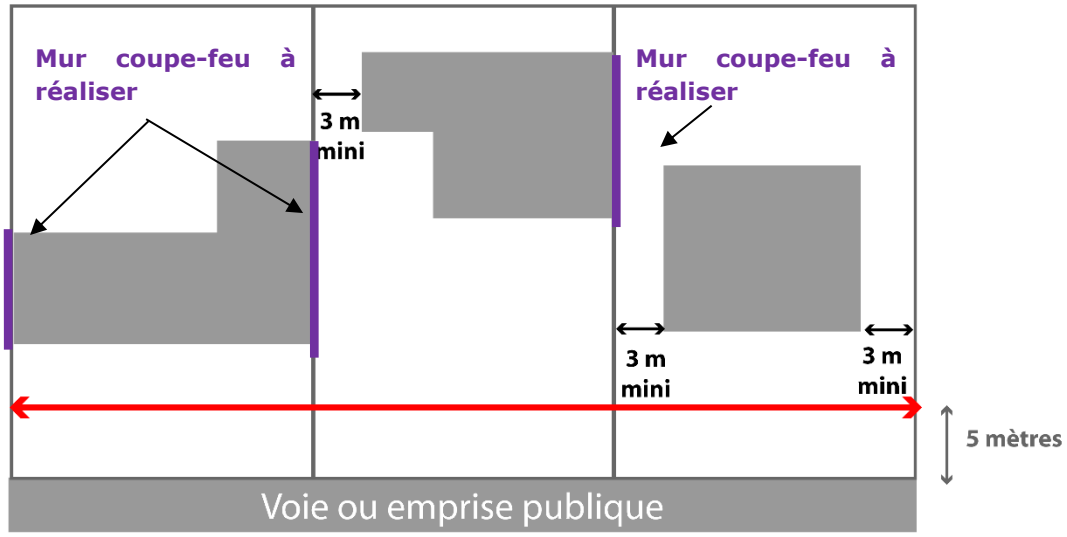
7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales)

Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, et afin de limiter le risque de propagation des incendies, un mur coupe-feu devra nécessairement être réalisé le long de ladite limite séparative.



7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique…) ou si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en limites ou en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, en respectant une distance minimale de 1 mètre.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article 1AUe 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.
- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.

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

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

ARTICLE 1AUe 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 1AUe 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 1AUe 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés.

11.2.2 Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions**.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures en bois, de type claustra ou brande, visibles depuis une voie de circulation, doivent être masquées par une haie végétale.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

La clôture éventuelle sera établie sur une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures liées aux ouvrages de distribution et de transport électrique pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres pour répondre à des impératifs de sécurité.

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

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE 1AUe 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.
Bureau	1 place par tranche de 20 m² entamée

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Commerces	1 place par tranche entamée de 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m² avec au minimum une place
Artisanat et industrie	1 place par tranche de 60 m^2 de surface de plancher
Entrepôt	1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à la surface de l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé une surface minimale de 1.50 m² par tranche commencée de 100m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 1AUe 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

La surface réservée aux surfaces végétalisées (engazonnement, cheminements, aires de stationnement non imperméabilisées…) sur chaque parcelle doit être de **20% minimum** par rapport à la superficie totale du terrain.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AUe 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE 1AUe 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUl

Extrait du rapport de présentation : La zone 1AUl correspond aux secteurs de projet d'extension des zones d'équipements de la commune. Elle correspond à l'extension du secteur de la Croix des Tailles où sont localisés les équipements sportifs, culturels…

A noter que les OAP sectorielles et OAP thématiques « Trame Verte et Bleue » et « Bien construire à Haute-Goulaine » s'appliquent sur la zone.

ARTICLE 1AUl 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.

   Les comblements ou remblais des mares.

Article 1AUl 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions compatibles avec la vocation de la zone considérée, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent du secteur et qu'elles préservent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération.
2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
   - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
   - Que leur conception s'insère dans une composition architecturale unifiée et harmonisée à celle de l'établissement auquel elles sont attachées.
   - Un seul « logement de fonction » par établissement est autorisé, si celui-ci s'avère indispensable au vu des conditions ci-dessus

3 L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 21/02/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUl 1.

4 Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.

5 Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone (électricité, eau potable, assainissement...).

6 Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.

7 Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).

8 L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014) et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains.

Article 1AUl 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte…)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

ARTICLE 1AUI 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les eaux pluviales récupérables pourront être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré. En complément, le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques

et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AUl 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUl 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

- **Le long des routes départementales :**

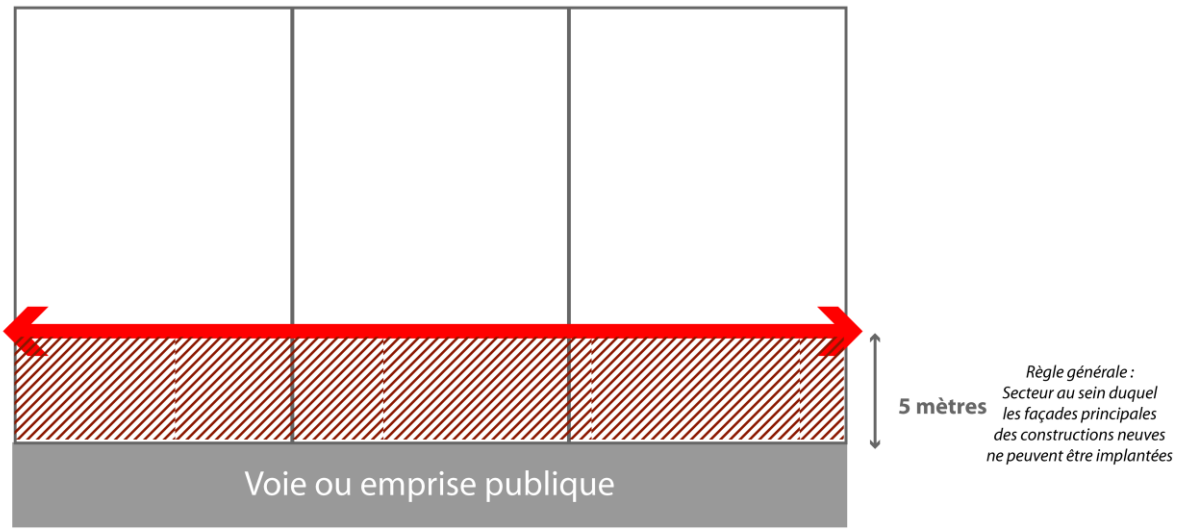
En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**

Les constructions doivent présenter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.



6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, si l'extension prévue ne réduit pas le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul des voies et emprises publiques ou privées supérieur à 5 mètres pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article 1AUl 6.1. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

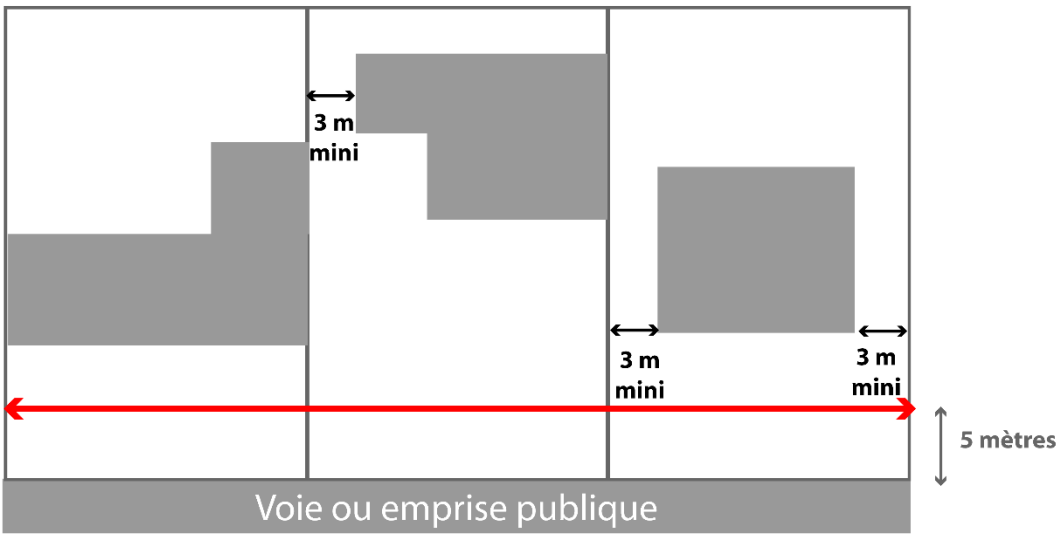
ARTICLE 1AUl 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales)

Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres.



7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique…) ou si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en limites ou en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, en respectant une distance minimale de 1 mètre.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article 1AUl 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.
- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 1AUI 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 1AUI 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés.

11.2.2 Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions**.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures en bois, de type claustra ou brande, visibles depuis une voie de circulation, doivent être masquées par une haie végétale.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

La clôture éventuelle sera établie sur une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures liées aux ouvrages de distribution et de transport électrique pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres pour répondre à des impératifs de sécurité.

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

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE 1AUi 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Logement de fonction éventuel	1 place par logement

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à la surface de l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 1AUi 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AUl 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE 1AUl 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUl 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUp

La zone 1AUp correspond au site du château de La Châtaigneraie, permettant l'accueil d'activités tertiaires, de services et de loisirs. Les aménagements opérés ne doivent pas remettre en cause l'intérêt paysager et patrimonial du site, et doivent concourir à sa mise en valeur. Les opérations d'aménagement à vocation d'habitat y sont interdites, excepté les opérations de restauration du bâti existant (château et annexes).

A noter que l'OAP sectorielle « La Châtaigneraie » ainsi que l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » s'appliquent sur la zone.

ARTICLE 1AUp 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article 1AUp2.
3. Les comblements ou remblais des mares.

Article 1AUp 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (se reporter à la pièce n°3).
2. L'extension mesurée (dans une limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU – conseil municipal du 21/02/2014) et la restauration des constructions existantes (château et annexes) régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 21/02/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUp 1.
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16.
4. Les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations suivantes, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent du secteur et qu'elles soient bien intégrées à leur environnement :
    - « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
    - « Bureau »,
    - « Hébergement hôtelier et touristique » notamment les gîtes ; Nouvelles constructions liées et nécessaires à l'entretien du site, sous réserve que l'hébergement hôtelier et touristique ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes et que la surface plancher cumulée de l'ensemble des bâtiments créés n'excède pas 4000 m² sur l'ensemble de la zone (surface plancher à compter de la date d'approbation de la modification n°4 du PLU)
5. Les aires de stationnement liées aux destinations ou activités admises dans la zone, à condition qu'elles soient en structure légère limitant l'imperméabilisation des sols et à condition de s'assurer de leur parfaite intégration dans l'environnement,
6. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.

7. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone (électricité, eau potable, assainissement...).
8. Au sein des secteurs concernés par l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 sur le classement en voie bruyante de la RN 249, les constructions doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article 1AUp 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

3.4. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

ARTICLE 1AUp 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.5. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.6. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

- *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

4.7. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.8. Gestion des déchets

L'opération d'aménagement devra aménager sur le terrain d'assiette un ou plusieurs espace(s) destiné(s) au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AUp 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUp 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

- **Le long de la route départementale n°105 :**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

En agglomération, ces constructions doivent présenter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 105.

- **Le long des autres voies :**

Les constructions peuvent venir à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul des voies et emprises publiques ou privées pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE 1AUp 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives bordant des terrains classés en secteurs Ah2
- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine (en limite de la zone An au Sud du site).
- Il n'est pas fixé de règles par rapport aux autres limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUp 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments (constructions existantes + constructions nouvelles depuis la date d'approbation du PLU) ne pourra pas dépasser 9% de la superficie de l'unité foncière.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (conseil municipal du 21/02/2014) ne pourra excéder 30% de la surface de plancher.

ARTICLE 1AUp 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Disposition générale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).

10-2 Dispositions particulières

- En cas d'exigences fonctionnelles ou techniques justifiées, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, des dépassements de la hauteur maximale pourront être admis, dans une limite maximale de 8 mètres à l'égout ou l'acrotère,
- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

ARTICLE 1AUp 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture) et avec l'environnement paysager. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, …). Il en est de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

11.2 Constructions nouvelles

11.2.1 Aspect et volume

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture) et avec l'environnement paysager. Il en est de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

11.2.2 Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions**.
- Des formes et matériaux de toitures divers pourront être intégrés si leur emploi s'inscrit dans des projets de qualité architecturale faisant place à des matériaux de qualité (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, …) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet dans son ensemble et garantir une bonne intégration à l'environnement.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

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

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs, et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété. Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits ainsi que les claustras et les brandes sont interdites.

La clôture éventuelle sera établie sur une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour permettre le confortement ou la reconstitution d'une clôture semblable aux anciennes,
- pour favoriser la continuité et le raccordement avec une clôture existante de qualité d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée,
- pour des questions de sécurité ou de protection acoustique

Les clôtures composées de murs en pierres sont à conserver (mur de pierre identifié aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19 CU). Cet ensemble peut être ponctuellement remanié, notamment dans le cas de création d'accès, dans la mesure où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE 1AUp 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération.

12.2 Modalités de réalisation

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces de stationnement (organisation des places, végétalisation, choix des revêtements, …) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Une part minimale devra rester en espaces non imperméabilisés, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables pour le secteur de La Châtaigneraie.

ARTICLE 1AUp 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations de qualité existantes.

Il sera recherché une valorisation des végétaux de qualité existants, notamment les arbres de haute tige et arbustes.

ARTICLE 1AUp 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE 1AUp 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUp 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation : La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à long terme. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté, la révision ou la modification du PLU. Cette zone est ainsi inconstructible dans l'immédiat. La zone 2AU dispose d'une vocation mixte habitat, services et activités compatibles avec la vocation de quartier d'habitation. Elle comprend également un **secteur 2AUe** au niveau du Parc d'Activités de la Braudière, pour lequel la vocation de la zone correspond à la zone 1AUe, à savoir activités économiques mixtes (industrielles, artisanales, services…).

ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article 2AU2.
3. Les comblements ou remblais des mares.

Article 2AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 2AU 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte…)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- disposer d'une largeur minimale de 5 mètres

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

La création d'accès privé direct est interdite sur la RD 149 de la limite communale Ouest jusqu'au village de Tournebride. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit.

Au Sud de la RN 249, toute création d'accès direct sur la RD 105 est interdite.

ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes

en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les eaux pluviales récupérables pourront être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré. En complément, le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.

ARTICLE 2AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- **Le long des routes départementales :**

  En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

  Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération ou espaces urbanisés le long des routes départementales :**

  Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent s'implanter :

  - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées
  - Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

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

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE 2AU 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.1.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.1.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 2AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DES ZONES A

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme). ».

Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes…). »

« Le Code de l'Urbanisme autorise le changement de destination des bâtiments à certaines conditions : le changement ne peut concerner que des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial ; ces bâtiments doivent être désaffectés, par exemple à la suite d'une cessation d'activité puisque le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole ; ces bâtiments doivent avoir été préalablement identifiés dans les documents graphiques du règlement ». (article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

La zone comprend :

Un sous-secteur An, correspondant à l'espace agricole en limite communale avec l'agglomération nantaise (traduction du SCoT du Vignoble Nantais) et ayant pour objectif de maintenir une coupure agricole paysagère ainsi que les espaces à fort intérêt paysager et pour lesquels le maintien de l'activité agricole à terme constitue un atout pour le territoire communal. Il comprend des éléments à caractère paysager mais également des surfaces classées en vigne.

Un sous-secteur Ah1 (pouvant être indicé « p » en cas d'intérêt patrimonial) correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, pour certains villages sans enjeux agricoles, permettant une évolution très limitée de l'urbanisation : évolution du patrimoine existant, comblement de dents creuses.

Un sous-secteur Ah2 (pouvant être indicé « p » en cas d'intérêt patrimonial) correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, pour le bâti existant non agricole dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.

Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 ;
2. Tout bâtiment d'activité autre qu'agricole ou habitation non agricole ;
3. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis.
4. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite. Seuls les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés sous conditions, s'ils sont liés et nécessaires aux activités agricoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe.
5. Les comblements ou remblais des mares.

Article A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

En secteur A seulement :

1. les constructions, extensions ou reconstructions de bâtiments à usage agricole nécessaires à l'activité agricole,
2. les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole,
3. les constructions, extensions ou reconstructions de logements de fonction :
    - sous réserve d'être destinés au logement de personnes dont la présence permanente est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation
    - si possible en réutilisant un bâtiment existant
    - dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.
    - A condition que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
4. la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire,
5. la construction d'annexes à des constructions existantes liées et nécessaires à l'activité agricole (y compris logements de fonction autorisés dans le cadre de l'article A2 alinéa 3),
6. Les activités de diversification de l'activité agricole (gîtes, chambres d'hôtes, activités pédagogiques…), sous réserve qu'elles représentent une activité accessoire à l'activité agricole, au sein d'un bâtiment existant, sous réserve que celui-ci ne soit plus nécessaire à l'activité productive, qu'il présente une qualité architecturale et patrimoniale et qu'il se situe sur le siège principal de l'exploitation.
7. Les constructions liées aux activités en continuité de l'acte de production

8. Les constructions d'annexes et extensions limitées aux bâtiments d'habitation déjà existants sur la zone à la date d'approbation de la modification du PLU 2 (16/02/2018) dans la mesure où :

    - Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant concerné par l'extension, sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
    - Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m².
    - Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent.

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

9. les établissements classés soumis à autorisation doivent être implantes à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future,
10. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination d'habitation, de chambre d'hôtes, de gîtes et de bureaux, sont possibles sous réserve que

    - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines ET que le bâtiment concerné soit identifié sur les documents graphiques et inscrit sur la liste répertoriée en annexe du PLU au titre de **l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme.** Le PLU peut identifier dans la zone agricole « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».
11. Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.

<u>En zone A et en zone An</u>

12. La réfection des bâtiments existants et l'extension des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement.
13. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole ou viticole du secteur.
14. Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

Article A 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

Les créations d'accès sont interdites, hors agglomération, sur les RD 115 et 149. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit. La 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.

ARTICLE A 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

○ *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

4.3. Réseaux divers

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

ARTICLE A 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

- **Le long de la RN 249 :**

Les constructions ou installations devront présenter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

- **Le long des routes départementales :**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques sont également autorisés au sein de la marge de recul ci-dessus sous réserve que les conditions de desserte du terrain depuis la route départementale respectent les distances minimales de visibilité requises et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul.

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent présenter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état ayant une implantation différente,

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet concerne la réhabilitation ou extension d'une construction existante.
- Lorsque la construction concerne un type de construction mentionné à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, celle-ci peut s'affranchir du recul de 100 mètres de l'axe de la RN 249 imposé par la règle générale.

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

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

En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.

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

Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent.

ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions des habitations existantes ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique), un seul niveau pouvant être aménagé dans les combles.

La hauteur maximale des annexes (hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère) est fixée à 3.50 mètres.

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

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

11.2.3 Toitures

Les toitures à pente des constructions à destination d'habitation doivent être couvertes en **tuile demi-ronde ou similaire**. La pente de la toiture sera de **58% au maximum**.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Dans ce cas, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

Les présentes dispositions **ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas**, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à mettre en œuvre une toiture s'intégrant dans l'environnement immédiat en excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures doivent présenter une hauteur maximale de 1.80 mètre

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

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

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

Non réglementé

ARTICLE A 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.1.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.1.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE A 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

Extrait du rapport de présentation : la zone Ah correspond à une zone agricole où sont implantés des groupements d'habitation dans les villages ou hameaux existants. Le secteur Ah est divisé entre la zone Ah1, la zone Ah2 et la zone Ah2p qui se différencient par les possibilités de constructions au sein des villages ou hameaux ou leur caractère patrimonial plus ou moins prononcé (patrimoine architectural, organisation villageoise traditionnelle du vignoble…). Le secteur Ah1 correspond à un secteur d'habitat où la création de logements neufs est autorisée par comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain (la construction en deuxième rideau et au-delà est cependant interdite), sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le secteur Ah2 correspond à des secteurs d'habitat dispersé en zone agricole où la création de nouveau logement est interdite.

ARTICLE Ah 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ah2.

Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis.

Les comblements ou remblais des mares.

Article Ah 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

En secteur Ah2 uniquement :

- Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est
    - **Pour les constructions existantes de moins de 100m²** : limité à 30m² sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
    - **Pour les constructions de plus de 100m²** : **limité à 30% de l'emprise au sol** existante à la date d'approbation du PLU 2 (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension, **dans la limite de 60m²,** sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentant une emprise au sol totale inférieure à 40m².
- Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent. Un recul différent sera autorisé pour les piscines situées sur des unités foncières concernées par des monuments historiques ou par des bâtiments préservés au titre de l'article L.151-19, sous condition d'une intégration paysagère et patrimoniale adaptée aux qualités exceptionnelles du site.
- Le Manoir des Cléons, bâti n° 3 de l'inventaire du patrimoine bâti de la commune de Haute Goulaine pourra faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes), de bureaux ou de salle de réception.

En secteur Ah1 uniquement

- La création de nouveaux logements à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain, sans que la nouvelle construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà, sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines et sous réserve que l'assainissement, lorsqu'il est individuel, soit réalisable dans les limites de la zone Ah1.
- Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation ainsi que les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division et de permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins 35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser a minima est arrondi à l'entier le plus proche.
- Les extensions des constructions existantes. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension et sous réserve du respect des règles de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles et chais viticoles.
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentant une emprise au sol totale inférieure à 40m².

<u>En secteurs Ah1 et Ah2</u>

- Les piscines
- Les aires de stationnement ouvertes au public, qu'elles soient liées à une activité existante ou autorisée dans la zone ou non.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination d'habitation, de chambre d'hôtes, de gîtes et de bureaux, sous réserve que
    - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines ET que le bâtiment concerné soit identifié sur les documents graphiques et inscrit sur la liste répertoriée en annexe du PLU au titre de **l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme.** Le PLU peut identifier dans la zone agricole « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
- Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

  Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.
- Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Article Ah 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà…)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si elle dessert jusqu'à 3 logements
- Disposer d'une largeur minimale de 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur de l'accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à

la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

En cas de constructions multiples sur une même unité foncière, le nombre des accès pourra être limité pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les créations d'accès sont interdites, hors agglomération, sur les RD 115 et 149. Hors agglomération, la création de tout nouvel accès direct à la RD 74 est interdite.

Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit. La 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.

ARTICLE Ah 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée, en complément de limitation de l'imperméabilisation (article 13.1 Espaces perméables et de pleine terre

Le demandeur devra fournir un descriptif du mode de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle. Les règles s'appliquent à tout projet qui crée une emprise au sol ou une surface imperméabilisée d'au moins 40m².

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.

ARTICLE Ah 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE Ah 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

> **Le long de la RN 249 :**

Les constructions ou installations devront présenter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

> **Le long des routes départementales :**

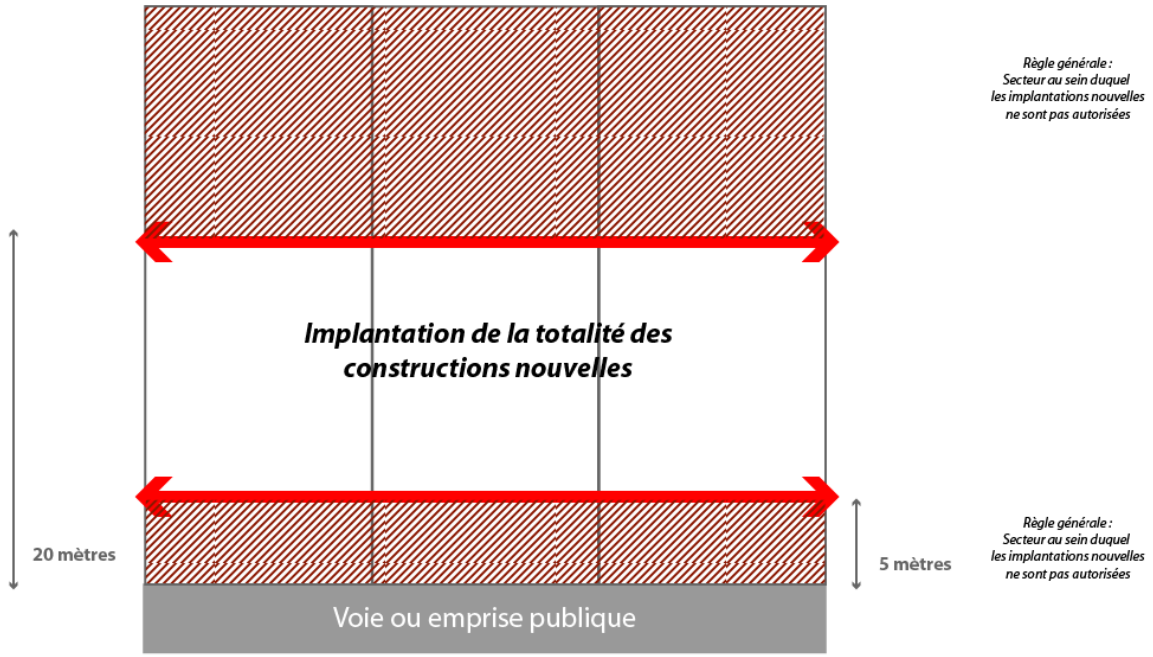
En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques sont également autorisés au sein de la marge de recul ci-dessus sous réserve que les conditions de desserte du terrain depuis la route départementale respectent les distances minimales de visibilité requises et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul.

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

> **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en totalité dans une bande comprise **entre 5 et 20 mètres** mesurée depuis l'alignement d'une **voie publique**. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, ni aux annexes au-delà de la bande de 20 mètres (cf. 6.2 dispositions particulières).



6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article Ah 6.1. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.
- Lorsque le projet concerne une annexe.
- Lorsque la construction concerne un type de construction mentionné à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, celle-ci peut s'affranchir du recul de 100 mètres de l'axe de la RN 249 imposé par la règle générale.

ARTICLE Ah 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Définition des bandes de constructibilité :

NB : la constructibilité des bandes de constructibilité est soumise à l'application des dispositions de l'article Ah6, notamment concernant les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques en dehors des secteurs situés en agglomération, le long de routes départementales

- **Principale** : bande comprise entre 5 et 20m mesuré depuis l'alignement d'une voie publique
- **Secondaire** : Bande comprise entre la bande de constructibilité principale et le fond de parcelle

► **<u>Dans la bande de constructibilité principale :</u>**

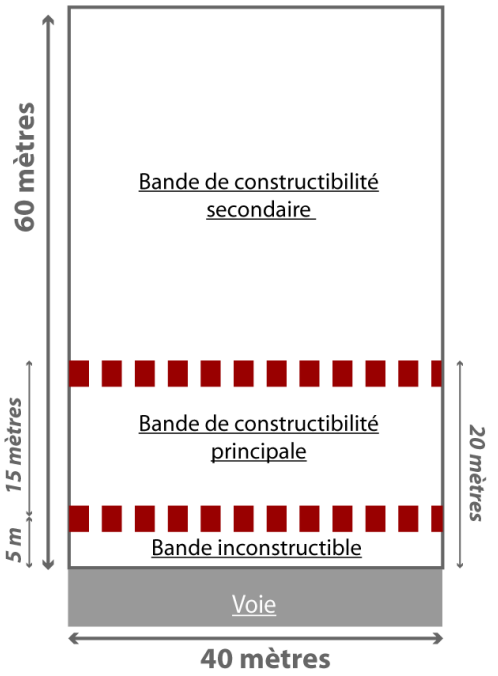
Les constructions peuvent être implantées :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales)

Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres.

Il est rappelé que les constructions neuves doivent être implantées dans les bandes de constructibilité principale telle que définies ci-dessus.

► **<u>Dans les bandes de constructibilité secondaire,</u>** ne peuvent être implantés que les extensions des constructions existantes et les annexes, dans les mêmes conditions que celles proposées pour les bandes de constructibilité principales vis-à-vis des limites séparatives latérales.



7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique…) ou si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en limites ou en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, en respectant une distance minimale de 3 mètres en cas d'implantation en retrait.
- Lorsque la construction concerne une annexe, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article Ah 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre
- Les constructions nouvelles, en dehors des annexes, devront présenter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.
- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.

ARTICLE Ah 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

ARTICLE Ah 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Il est précisé que toutes les surfaces qui n'entrent pas dans la définition des surfaces perméables ne sont possibles que dans le cas où elles sont intégrées dans la surface permise pour l'emprise au sol maximale des constructions.

ARTICLE Ah 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, para-médicaux…) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique), un seul niveau pouvant être aménagé dans les combles.

Au-delà de la bande de constructibilité principale de 20 mètres mesurée depuis l'alignement d'une voie publique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3.50 mètres à l'égout.

ARTICLE Ah 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

Les matériaux seront choisis en tenant compte de leur aspect et de leur tenue dans le temps. Ils viendront renforcer le parti architectural en mettant en évidence les différents volumes, en soulignant un élément particulier.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions voisines** si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

- Les toitures à pente des constructions à destination d'habitation doivent être couvertes en **tuile demi-ronde ou similaire**. La pente de la toiture sera de **58% au maximum**.
- Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

- Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :
    - Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
    - Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

- **En dehors du secteur Ahp, les toitures terrasses sont autorisées**. Dans ce cas, des revêtements végétalisés (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.
- **En secteur Ahp**, **les toitures terrasses sont autorisées si elles sont rendues nécessaires à un dispositif technique d'amélioration environnementale** (écologique ou de performance thermique) de la construction et à la condition qu'elles s'intègrent architecturalement à leur environnement urbain immédiat. Certains **éléments d'accompagnement en toiture-terrasse peuvent être rendus nécessaires** pour une meilleure intégration et une valorisation du patrimoine existant.

- Les présentes dispositions **ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas**, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à mettre en œuvre une toiture s'intégrant dans l'environnement immédiat en excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures en bois, de type claustra ou brande, visibles depuis une voie de circulation, doivent être masquées par une haie végétale.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

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

11.3.3 En limite de voie ou d'emprise publique, le long de laquelle donne la façade principale et le long de la marge de recul éventuelle

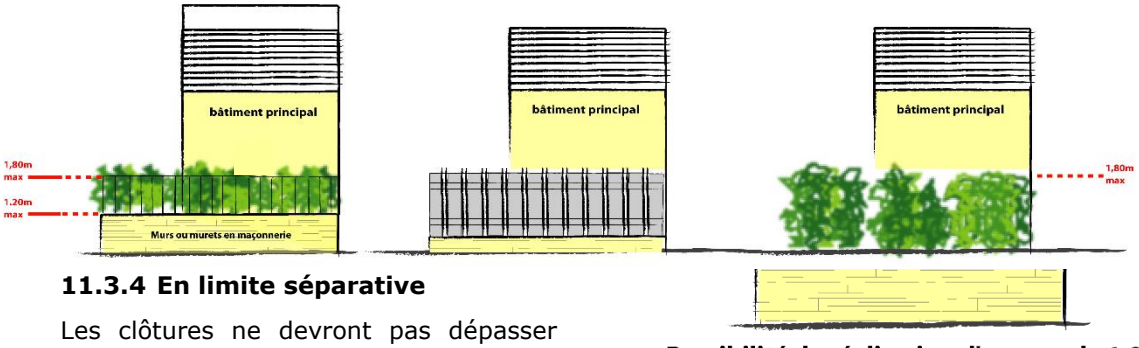
Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie ou d'emprise publique, l'édification d'une clôture devra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries …) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre.
- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les éléments relatifs aux accès tels que porches ou piliers de portail sont autorisés, leur hauteur ne devant pas dépasser 1.80 mètre.

Possibilités de réalisation de clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et le long de la marge de recul éventuelle



11.3.4 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Possibilité de réalisation d'un mur de 1.80 m de hauteur max en limite séparative

La clôture sera composée :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries …) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre. Ces dispositifs ne doivent pas nécessairement prendre appui sur un muret.
- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE Ah / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Logement	2 places par logement (il est recommandé qu'une place soit réalisée en volume clos ou couvert).
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m². Une place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.
Commerces supérieur à 150 m² de surface de vente / surface de plancher	1 place par tranche de 60m² de surface de vente
Artisanat	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite,*** conformément à la réglementation en vigueur.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à la surface de l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1.50 m² par tranche commencée de 100m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE Ah 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces perméables et de pleine terre

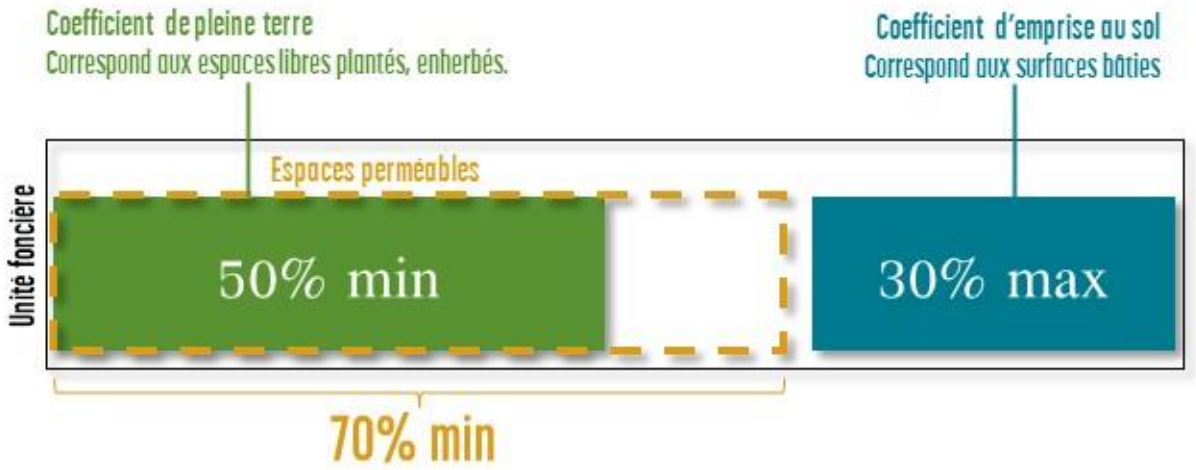
Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Sur chaque parcelle, **70% minimum de la surface doit être perméable** (définition dans le lexique) par rapport à la superficie totale du terrain. Parmi la surface perméable, **50% minimum de la superficie totale du terrain doit être constitué de pleine terre** (définition dans le lexique).

En Ah :



13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ah 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE Ah 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ah 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DES ZONES N

« « Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (art. R 123-8 CU).

Dans les zones N, les constructions ne sont pas par principe interdites par l'article R 123-8. »

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- **Secteur N** de protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique remarquable et aux corridors écologiques
- **Secteur NL** ou naturel de loisirs, prévu pour recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux liés à la fréquentation des sites naturels de qualité du territoire (possibilité de construire ponctuelles).
- **Un sous-secteur Nh2 (pouvant être indicé « p » en cas d'intérêt patrimonial)** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, pour le bâti existant non agricole dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.

Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;
2. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis.
3. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite).
4. Les comblements ou remblais des mares.

Article N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. les ouvrages d'infrastructure et de gestion et d'exploitation de la voirie, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.
2. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons non bitumés ni cimentés et les sanitaires.
3. Les aménagements légers (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles (affouillements, exhaussements de sol…), de pêche et cultures pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher.
4. L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (21/02/2014) du bâtiment concerné par l'extension.
5. Les annexes aux constructions existantes si elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements, ni ne représentent une surface supérieure à 10% de la surface de plancher existante de la construction principale à la date d'approbation du PLU (21/02/2014)
6. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire
7. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements et du marais
8. Les constructions, installations, aménagements et travaux liés à destination de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la bonne intégration du projet de son environnement.
9. Les aires de stationnement ouvertes au public, non bitumées ni cimentées, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements

envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

La création d'accès privé direct est interdite sur la RD 149 de la limite communale Ouest jusqu'au village de Tournebride. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit.

ARTICLE N 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

4.3. Réseaux divers

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

ARTICLE N 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

- **Le long de la RN 249 :**

Les constructions ou installations devront présenter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

- **Le long des routes départementales :**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques sont également autorisés au sein de la marge de recul ci-dessus sous réserve que les conditions de desserte du terrain depuis la route départementale respectent les distances minimales de visibilité requises et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul.

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent présenter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet concerne la réhabilitation ou extension d'une construction existante.
- Lorsque la construction concerne un type de construction mentionné à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, celle-ci peut s'affranchir du recul de 100 mètres de l'axe de la RN 249 imposé par la règle générale.

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

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

En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

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

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

11.2.3 Toitures

Les toitures à pente des constructions à destination d'habitation doivent être couvertes en **tuile demi-ronde ou similaire**. La pente de la toiture sera de **58% au maximum**.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Dans ce cas, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

Les présentes dispositions **ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas**, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à mettre en œuvre une toiture

s'intégrant dans l'environnement immédiat en excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures doivent présenter une hauteur maximale de 1.80 mètre

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

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

Non réglementé

ARTICLE N 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.1.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.1.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE N 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

ARTICLE NL 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NL2 ;
2. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite

Article NL 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, sanitaires, aires de jeux, postes d'observation...
2. L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (21/02/2014) du bâtiment concerné par l'extension.
3. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire
4. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements, du marais et des sites naturels de la zone
5. Les constructions, installations, aménagements et travaux liés à destination de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la bonne intégration du projet de son environnement.
6. Les aires de stationnement ouvertes au public, non bitumées ni cimentées.

Article NL 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,

- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

La création d'accès privé direct est interdite sur la RD 149 de la limite communale Ouest jusqu'au village de Tournebride. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit.

ARTICLE NL 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

4.3. Réseaux divers

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

ARTICLE NL 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

- **Le long de la RN 249 :**

Les constructions ou installations devront présenter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

- **Le long des routes départementales :**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques sont également autorisés au sein de la marge de recul ci-dessus sous réserve que les conditions de desserte du terrain depuis la route départementale respectent les distances minimales de visibilité requises.

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent présenter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet concerne la réhabilitation ou extension d'une construction existante.
- Lorsque la construction concerne un type de construction mentionné à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, celle-ci peut s'affranchir du recul de 100 mètres de l'axe de la RN 249 imposé par la règle générale.

ARTICLE NL 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE NL 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE NL 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

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

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

11.2.3 Toitures

Les toitures à pente des constructions à destination d'habitation doivent être couvertes en **tuile demi-ronde ou similaire**. La pente de la toiture sera de **58% au maximum**.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Dans ce cas, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

Les présentes dispositions **ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas**, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à mettre en œuvre une toiture s'intégrant dans l'environnement immédiat en excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures doivent présenter une hauteur maximale de 1.80 mètre

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

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

Non réglementé

ARTICLE NL 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.1.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.1.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE NL 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE NL 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE NL 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 14. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

Extrait du rapport de présentation : la zone Nh correspond à une zone naturelle où sont implantés des groupements d'habitation au sein des villages ou hameaux existants. Le secteur Nh est divisé entre la zone Nh2 et la zone Nh2p qui se différencient par les possibilités de constructions au sein des villages ou hameaux ou leur caractère patrimonial plus ou moins prononcé (patrimoine architectural, organisation villageoise traditionnelle du vignoble…). Le secteur Nh2 correspond à des secteurs d'habitat dispersé en zone naturelle où la création de nouveau logement est interdite.

ARTICLE Nh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Nh2.

Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis.

Les comblements ou remblais des mares.

Article Nh 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est
    - **Pour les constructions existantes de moins de 100m²** : limité à 30m² sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
    - **Pour les constructions de plus de 100m²** : **limité à 30% de l'emprise au sol** existante à la date d'approbation du PLU 2 (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension, **dans la limite de 60m²,** sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentant une emprise au sol totale inférieure à 40m².
- Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent.
- Les piscines
- Les aires de stationnement ouvertes au public, qu'elles soient liées à une activité existante ou autorisée dans la zone ou non.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination d'habitation, de chambre d'hôtes, de gîtes et de bureaux, sous réserve d'une ou plusieurs des conditions définies ci-dessous :

- le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines ET que le bâtiment concerné soit identifié sur les documents graphiques et inscrit sur la liste répertoriée en annexe du PLU au titre de **l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme.** Le PLU peut identifier dans la zone agricole « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

- Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

  Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.

- Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Article Nh 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà…)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si elle dessert jusqu'à 3 logements

- Disposer d'une largeur minimale de 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur de l'accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

En cas de constructions multiples sur une même unité foncière, le nombre des accès pourra être limité pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

ARTICLE Nh 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

○ *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée, en complément de limitation de l'imperméabilisation (article 13.1 Espaces perméables et de pleine terre).

Le demandeur devra fournir un descriptif du mode de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle. Les règles s'appliquent à tout projet qui crée une emprise au sol ou une surface imperméabilisée d'au moins 40m².

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE Nh 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

> **Le long de la RN 249 :**

Les constructions ou installations devront présenter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

> **Le long des routes départementales**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques sont également autorisés au sein de la marge de recul ci-dessus sous réserve que les conditions de desserte

du terrain depuis la route départementale respectent les distances minimales de visibilité requises et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul.

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

> **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent présenter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article Nh 6.1. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.
- Lorsque le projet concerne une annexe.
- Lorsque la construction concerne un type de construction mentionné à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, celle-ci peut s'affranchir du recul de 100 mètres de l'axe de la RN 249 imposé par la règle générale.

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

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales)

Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique…) ou si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en limites ou en retrait d'une ou des deux limites

séparatives latérales, en respectant une distance minimale de 3 mètres en cas d'implantation en retrait.

- Lorsque la construction concerne une annexe, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article Nh 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre
- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.

ARTICLE Nh 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

ARTICLE Nh 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Il est précisé que toutes les surfaces qui n'entrent pas dans la définition des surfaces perméables ne sont possibles que dans le cas où elles sont intégrées dans la surface permise pour l'emprise au sol maximale des constructions.

ARTICLE Nh 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, para-médicaux…) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique), un seul niveau pouvant être aménagé dans les combles.

ARTICLE Nh 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

Les matériaux seront choisis en tenant compte de leur aspect et de leur tenue dans le temps. Ils viendront renforcer le parti architectural en mettant en évidence les différents volumes, en soulignant un élément particulier.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions voisines** si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

- Les toitures à pente des constructions à destination d'habitation doivent être couvertes en **tuile demi-ronde ou similaire**. La pente de la toiture sera de **58% au maximum**.
- Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.
- Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :
    - Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
    - Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit

- **En dehors du secteur Nhp, les toitures terrasses sont autorisées**. Dans ce cas, des revêtements végétalisés (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

En secteur Nhp, **les toitures terrasses sont autorisées si elles sont rendues nécessaires à un dispositif technique d'amélioration environnementale** (écologique ou de performance

thermique) de la construction et à la condition qu'elles s'intègrent architecturalement à leur environnement urbain immédiat. Certains **éléments d'accompagnement en toiture-terrasse peuvent être rendu nécessaires** pour une meilleure intégration et une valorisation du patrimoine existant.

- Les présentes dispositions **ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas**, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à mettre en œuvre une toiture s'intégrant dans l'environnement immédiat en excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures en bois, de type claustra ou brande, visibles depuis une voie de circulation, doivent être masquées par une haie végétale.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

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

11.3.3 En limite de voie ou d'emprise publique, le long de laquelle donne la façade principale et le long de la marge de recul éventuelle

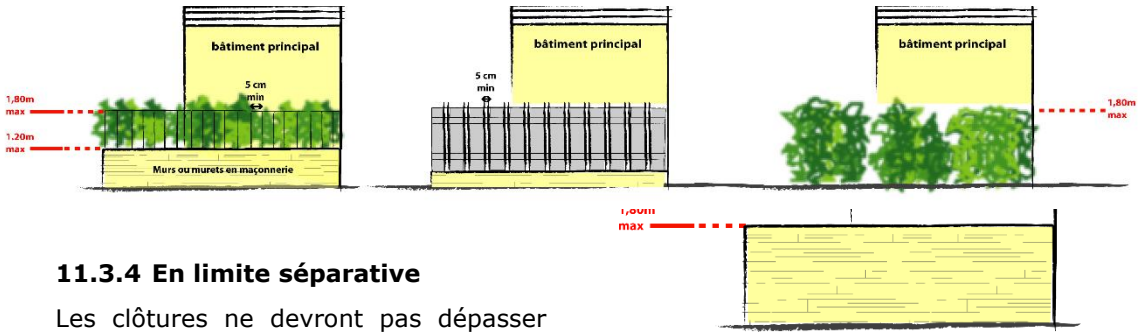
Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie ou d'emprise publique, l'édification d'une clôture devra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries …) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre.
- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les éléments relatifs aux accès tels que porches ou piliers de portail sont autorisés, leur hauteur ne devant pas dépasser 1.80 mètre.

Possibilités de réalisation de clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et le long de la marge de recul éventuelle



11.3.4 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Possibilité de réalisation d'un mur de 1.80 m de hauteur max en limite séparative

La clôture sera composée :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries …) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre. Ces dispositifs ne doivent pas nécessairement prendre appui sur un muret.
- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE Nh 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Logement	2 places par logement (il est recommandé qu'une place soit réalisée en volume clos ou couvert).
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m². Une place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.
Commerces supérieur à 150 m^2 de surface de vente / surface de plancher	1 place par tranche de 60m² de surface de vente
Artisanat	1 place par tranche de 60 m^2 de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite,*** conformément à la réglementation en vigueur.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à la surface de l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1.50 m² par tranche commencée de 100m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE Nh 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces perméables et de pleine terre

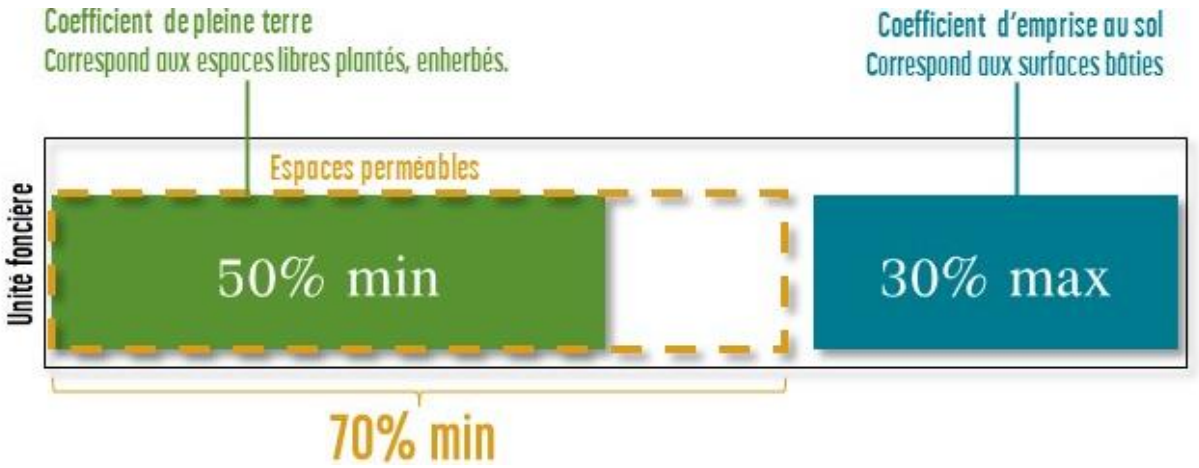
Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Sur chaque parcelle, **70% minimum de la surface doit être perméable** (définition dans le lexique) par rapport à la superficie totale du terrain. Parmi la surface perméable, **50% minimum de la superficie totale du terrain doit être constitué de pleine terre** (définition dans le lexique).

En Nh :



13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Nh 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

ARTICLE Nh 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Nh 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Annexe 1 : Liste des secteurs en attente de projet définis au titre de l'article L123-2 a) du Code de l'Urbanisme

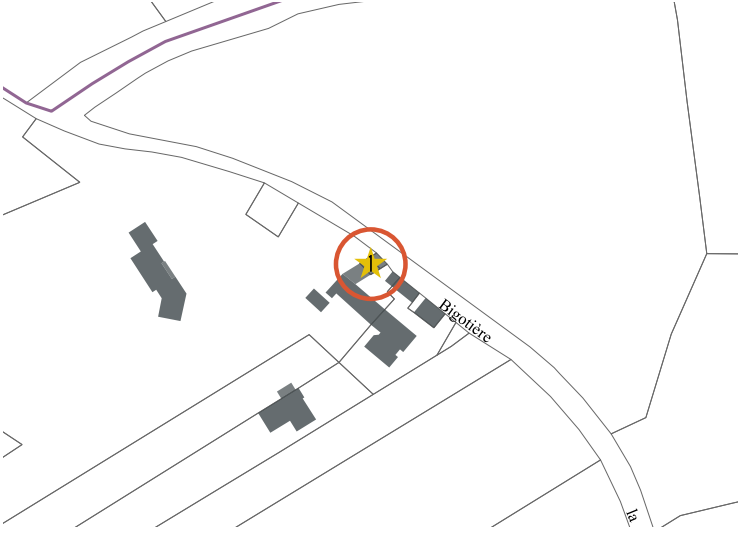
Numéro de la servitude	Adresse	Références cadastrales	Surface de plancher supplémentaire maximale autorisée par parcelle
1	Rue des Epinettes	AY 287, 288, 289, 290, 291	0 m²
2	Place de l'Église	AY 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 335, 336	0 m²
3	Place de la Cohue / Rue du Château	BX 90 en partie, 91, 92 en partie, 93 en partie, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 en partie, 105 en partie, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 235 en partie, 236 en partie	0 m²
4	Rue des Forges	AY 212, 213, 214, 215 en partie, 216, 217, 218 345, 346	0 m²

Annexe 2 : Liste des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, au titre de l'article L-123.3.1 du code de l'urbanisme

Changement de destination n° 1

à côté du 39 rue de la Bigotière

N° Parcelle : BH 34, BH 36-37



Changement de destination n° 2

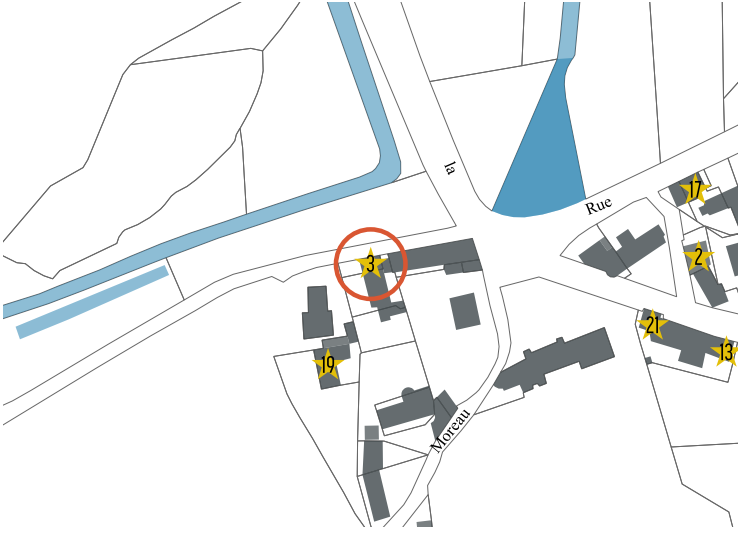
à côté du 8 rue de la Bonodière

N° Parcelle : AB 829

Changement de destination n° 3

à côté du 1 rue du Port de la Bonodière

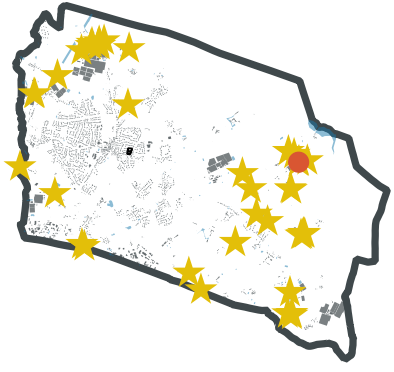
N° Parcelle : AB 238

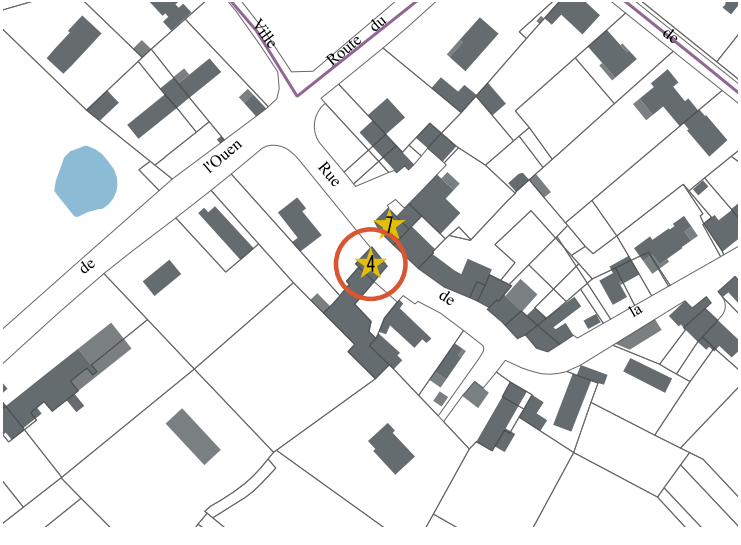


Changement de destination n° 4

à côté du 8 rue de la Verdonnière

N° Parcelle : AL 34

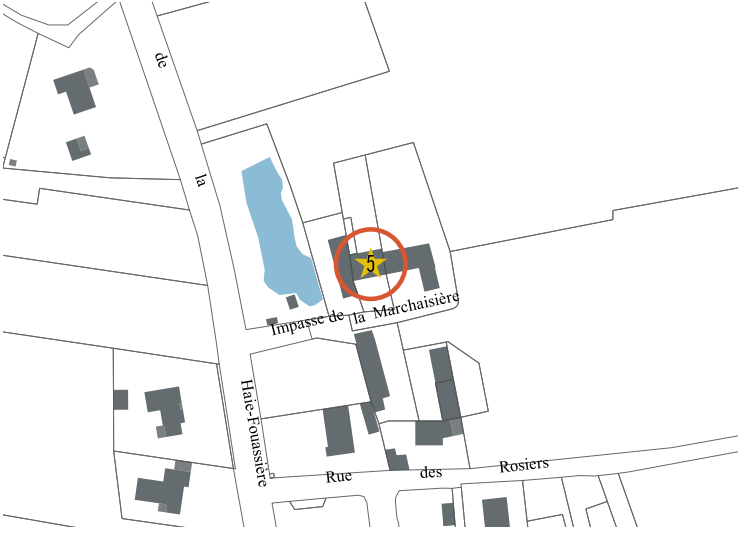




Changement de destination n° 5

à côté du 3 impasse de la Marchaisière

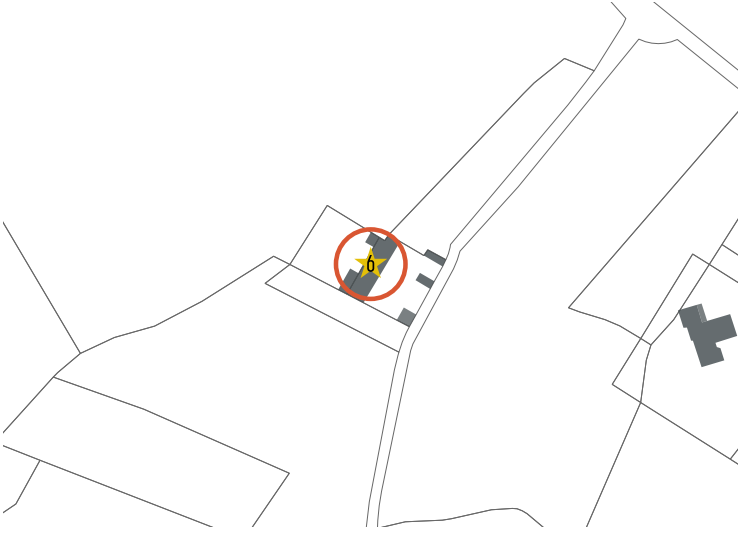
N° Parcelle : BI 21



Changement de destination n° 6

19 impasse de la Hauture

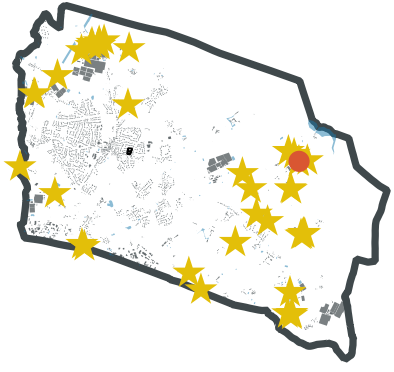
N° Parcelle : AK 10-11

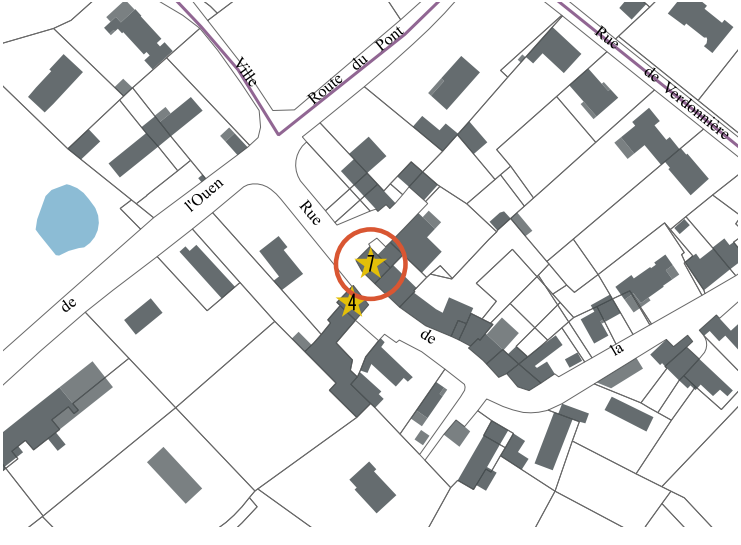


Changement de destination n° 7

à côté du 9 rue de la Verdonnière

N° Parcelle : AL 50

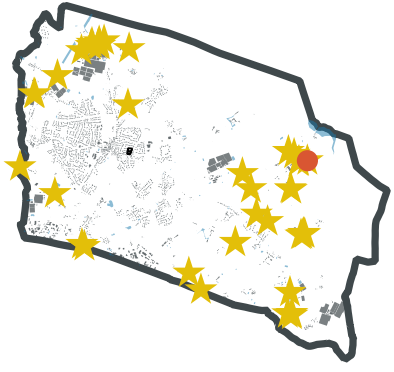


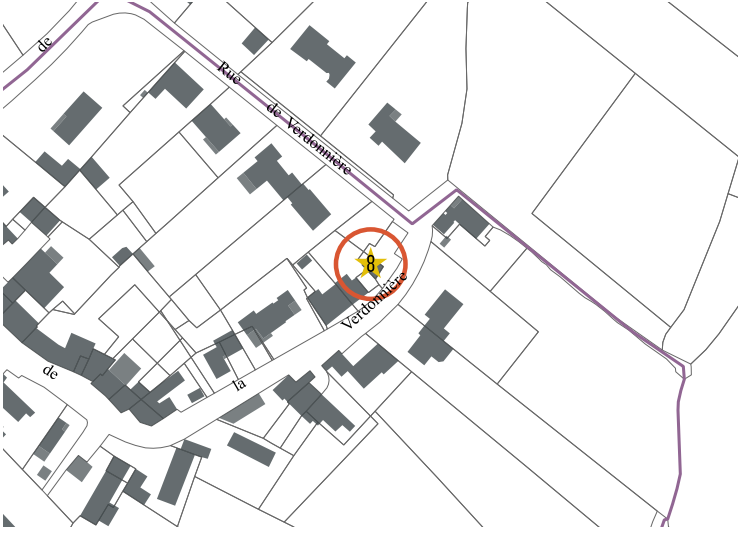


Changement de destination n° 8

à côté du 29 rue de la Verdonnière

N° Parcelle : AL 271

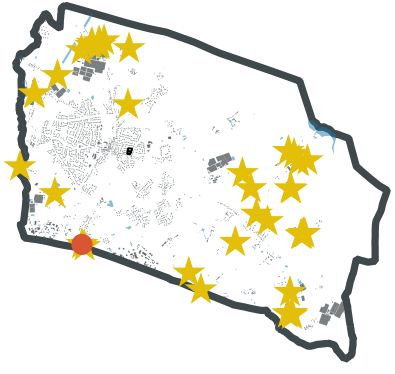




Changement de destination n° 9

26 bis rue des Moulins

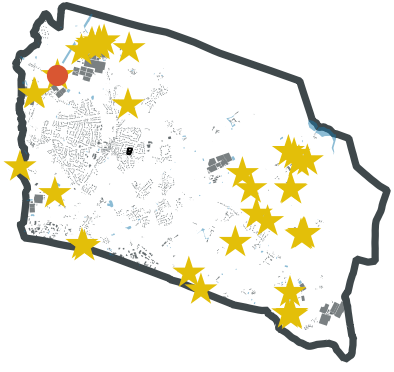
N° Parcelle : CB 111



Changement de destination n° 10

8002 impasse de la Haigronnière

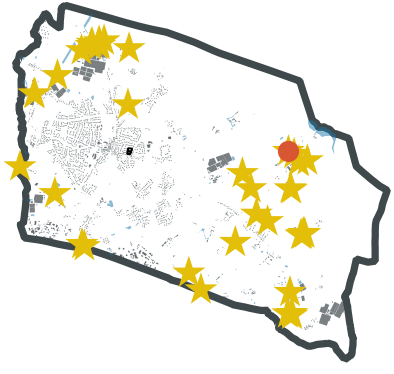
N° Parcelle : AV 111

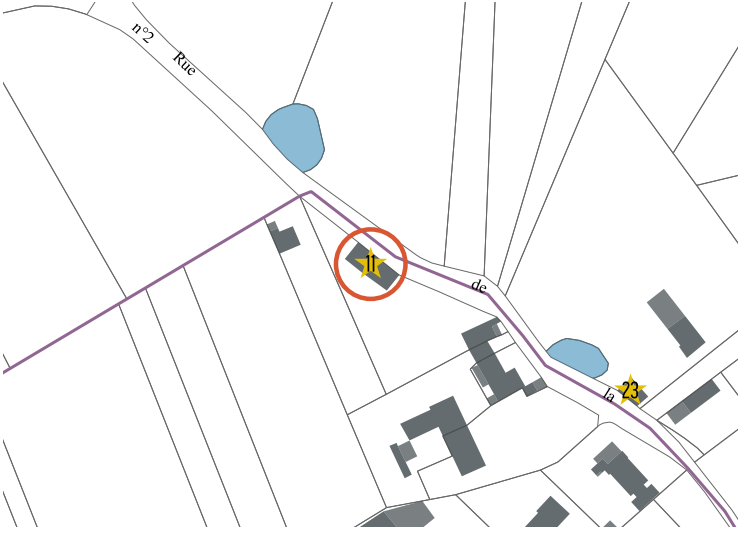


Changement de destination n° 11

à côté du 11 rue de la Ville

N° Parcelle : BH 67





Changement de destination n° 12

à côté du 6 ruelle de la Bonodière

N° Parcelle : AB 98-99

Changement de destination n° 13

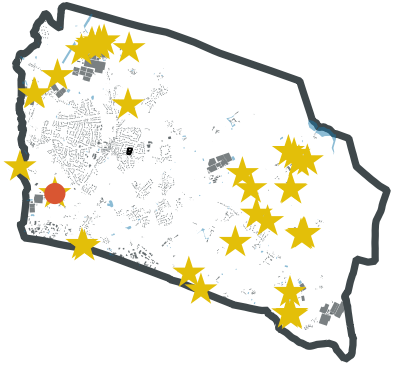
5 rue de la Bonodière

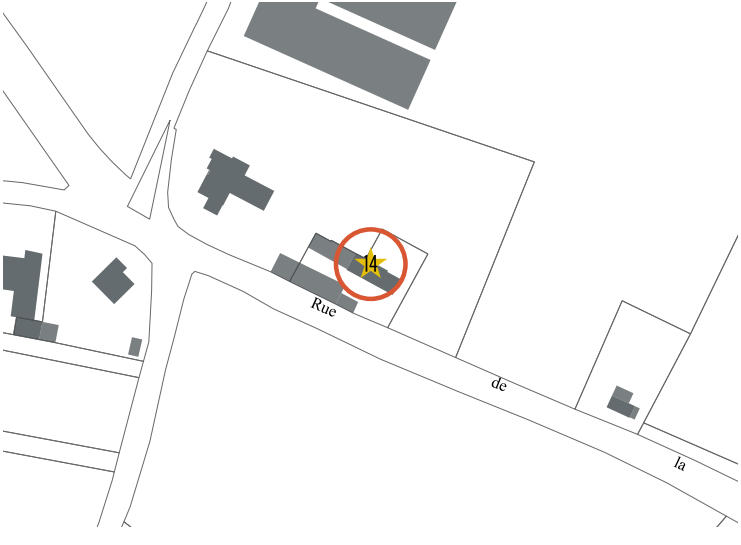
N° Parcelle : AB 214

Changement de destination n° 14

5669 rue de la Basse-Lande

N° Parcelle : CI 83

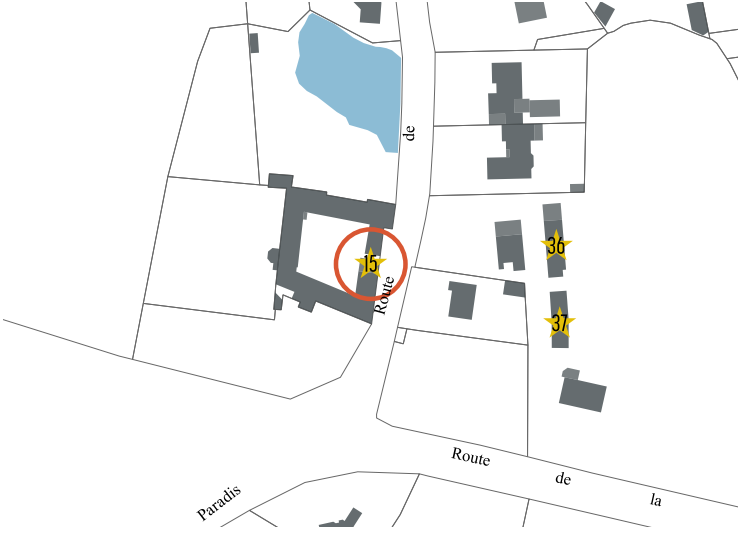




Changement de destination n° 15

210 route de la Haye-Fouassière

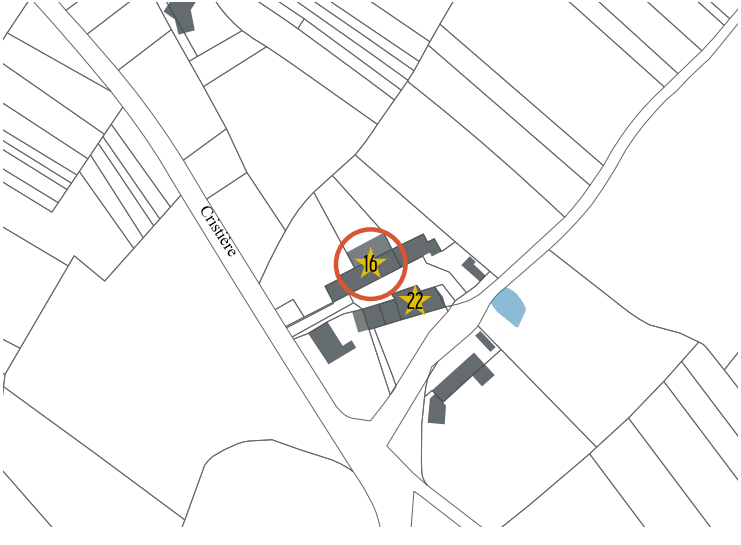
N° Parcelle : BN 41



Changement de destination n° 16

23 rue de la Cristière

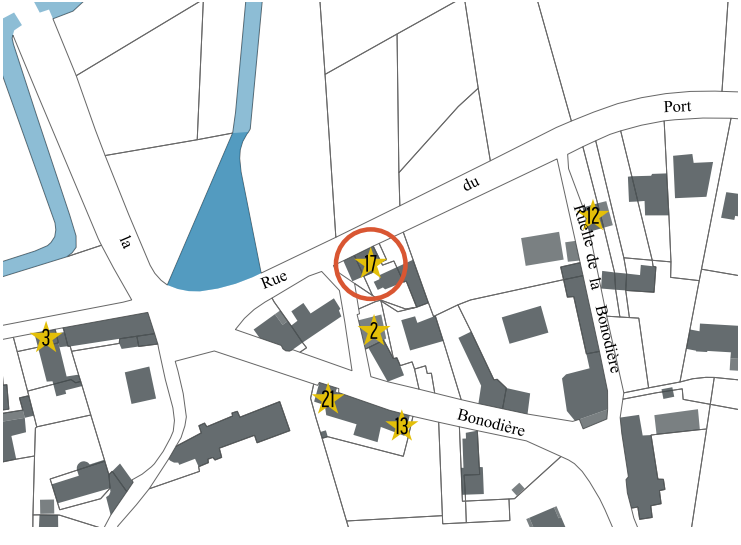
N° Parcelle : AL 300-301



Changement de destination n° 17

à côté du 4 rue du port de la Bonodière

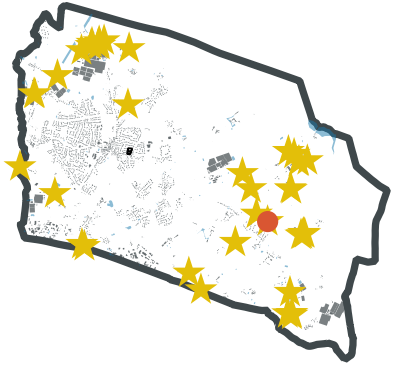
N° Parcelle : AB 105, AB 710

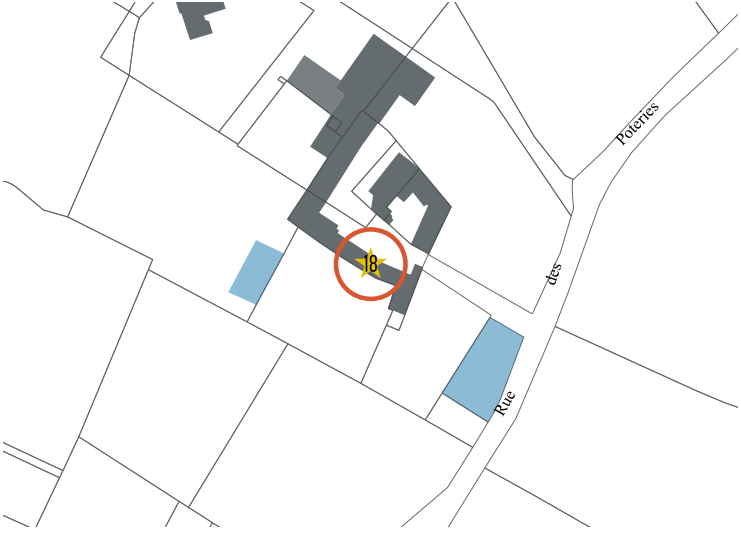


Changement de destination n° 18

9 rue des Poteries

N° Parcelle : AK 280

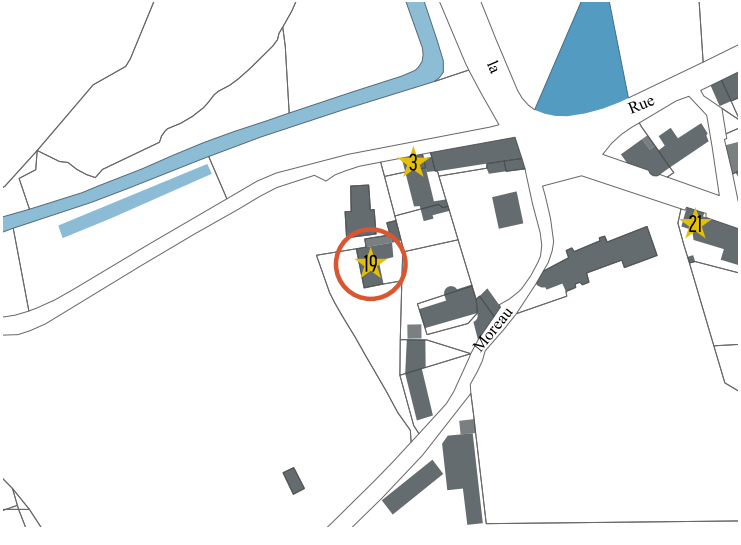




Changement de destination n° 19

15 rue de la Bonodière

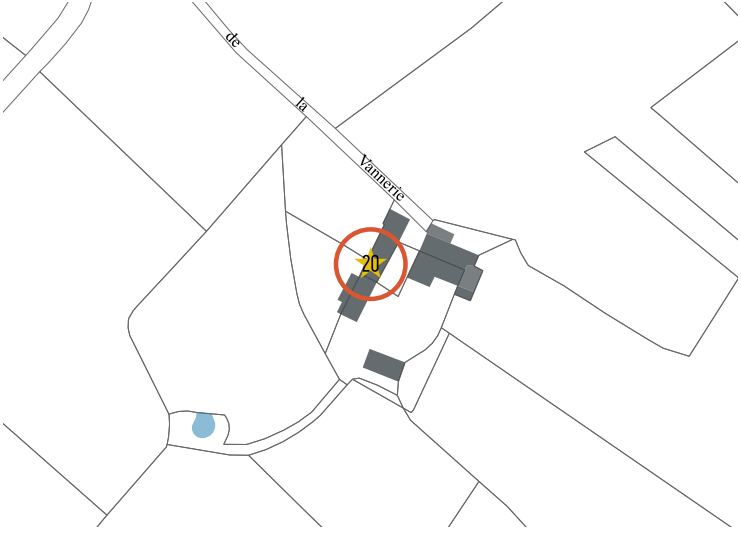
N° Parcelle : AB 221



Changement de destination n° 20

10 impasse de la Vannerie

N° Parcelle : AI 116



Changement de destination n° 21

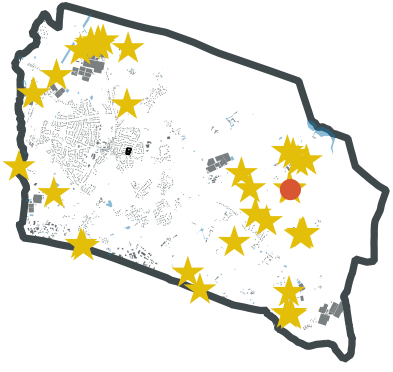
5 rue de la Bonodière

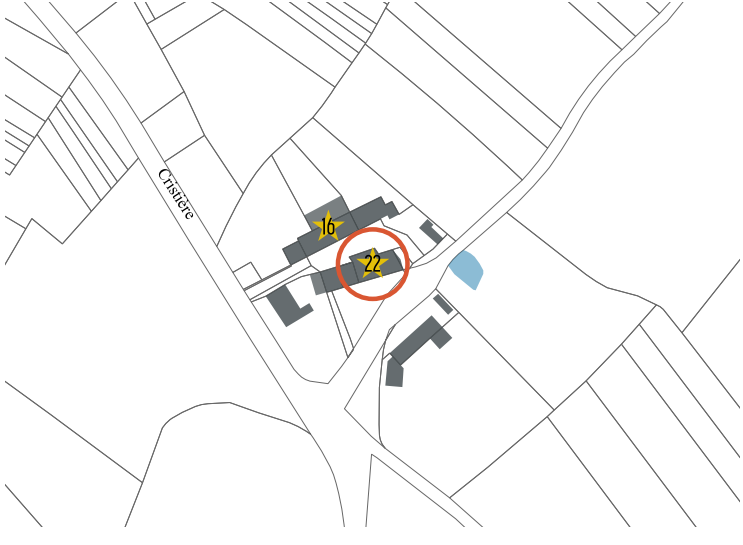
N° Parcelle : AB 214

Changement de destination n° 22

25 rue de la Cristière

N° Parcelle : AL 296

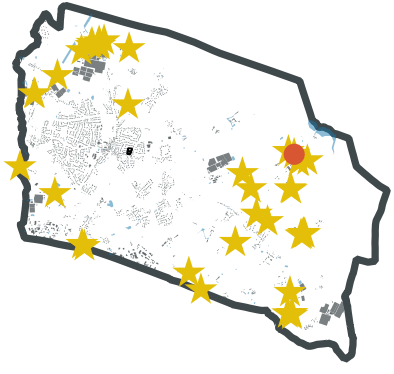


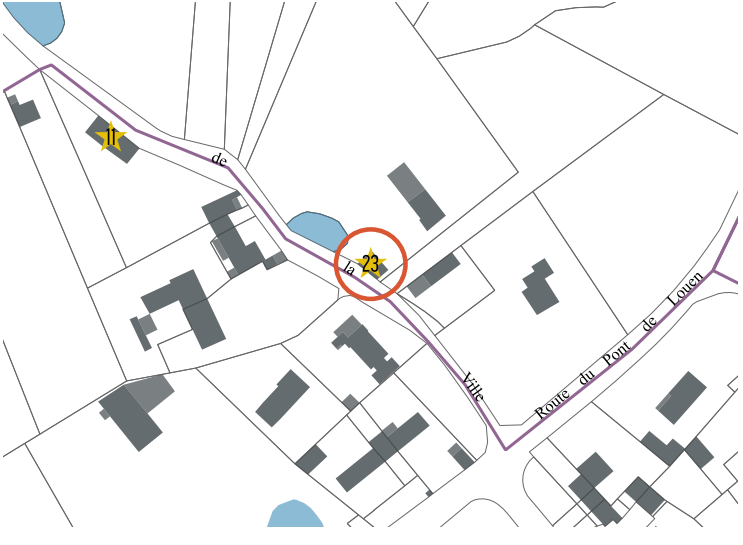


Changement de destination n° 23

10 rue de la Ville

N° Parcelle : B 2154

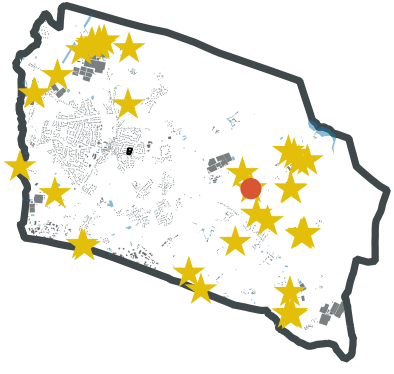


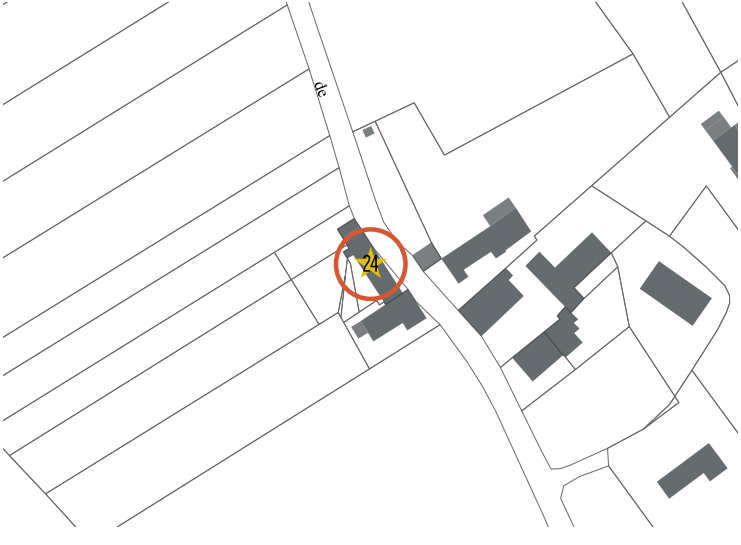


Changement de destination n° 24

17 rue de la Bigotière

N° Parcelle : BH 506

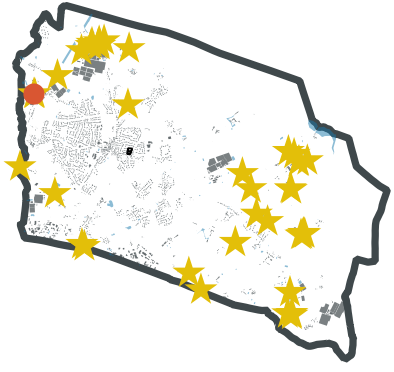


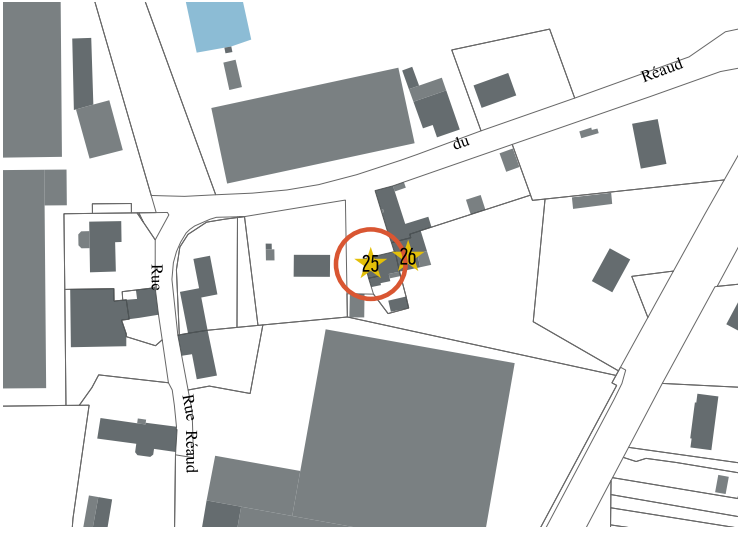


Changement de destination n° 25

7 rue du Réaud

N° Parcelle : AW 188-189

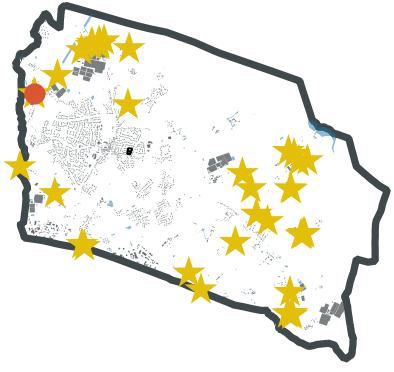


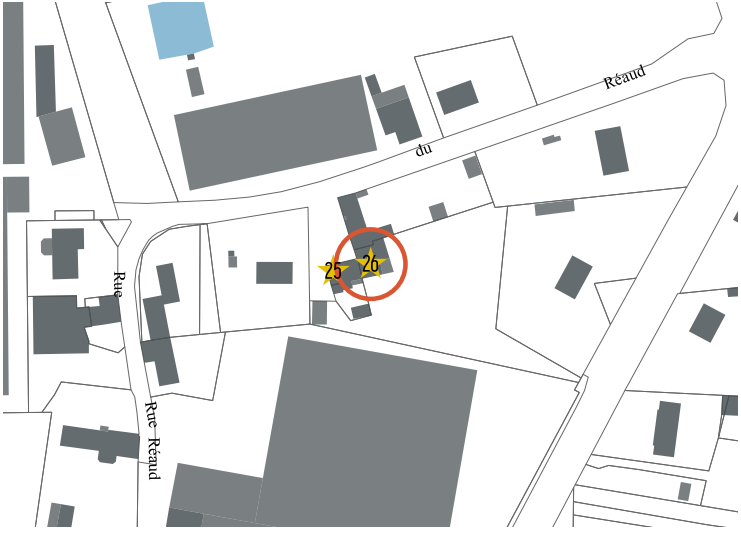


Changement de destination n° 26

à côté du 7 rue du Réaud

N° Parcelle : AW 190

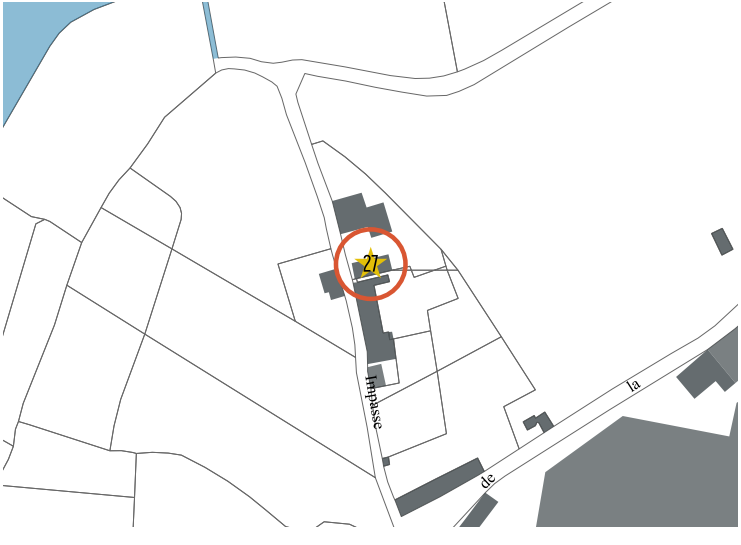




Changement de destination n° 27

24 impasse de la Fosse Moreau

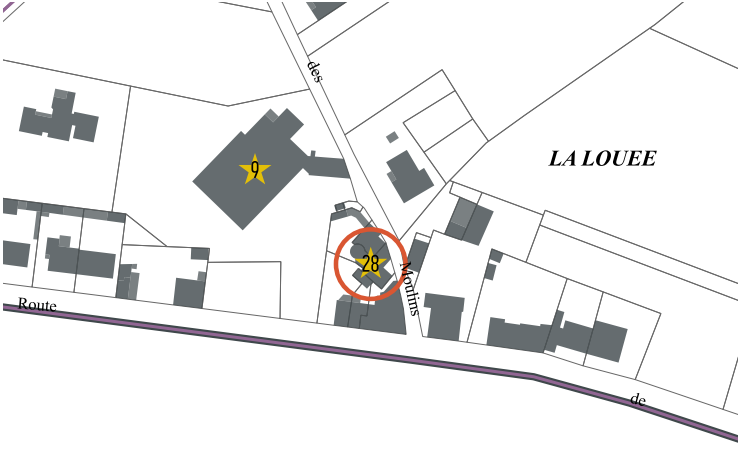
N° Parcelle : AB 669



Changement de destination n° 28

à côté du 26 bis rue des Moulins

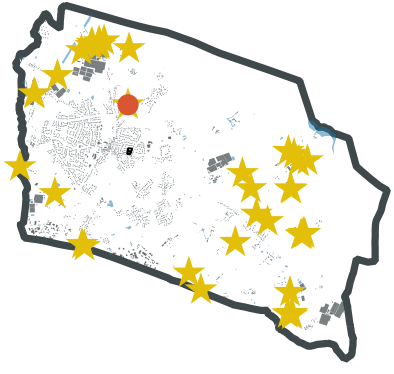
N° Parcelle : CB 535

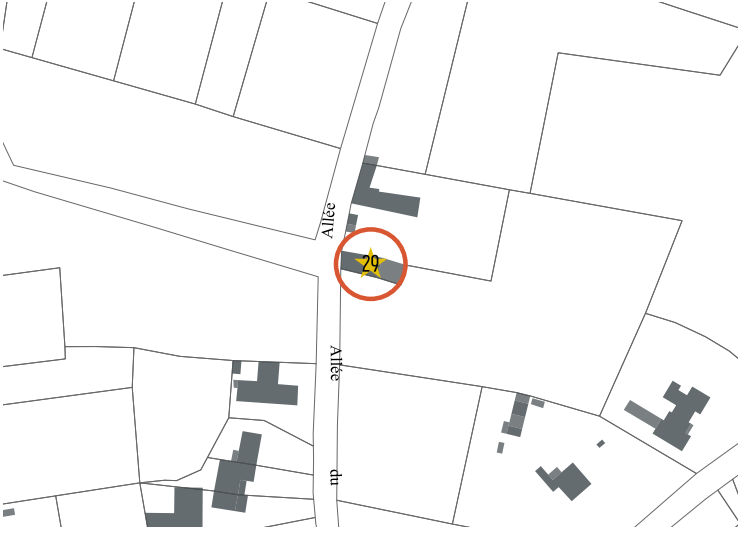


Changement de destination n° 29

8 allée du Pâtis Forestier

N° Parcelle : BA 92

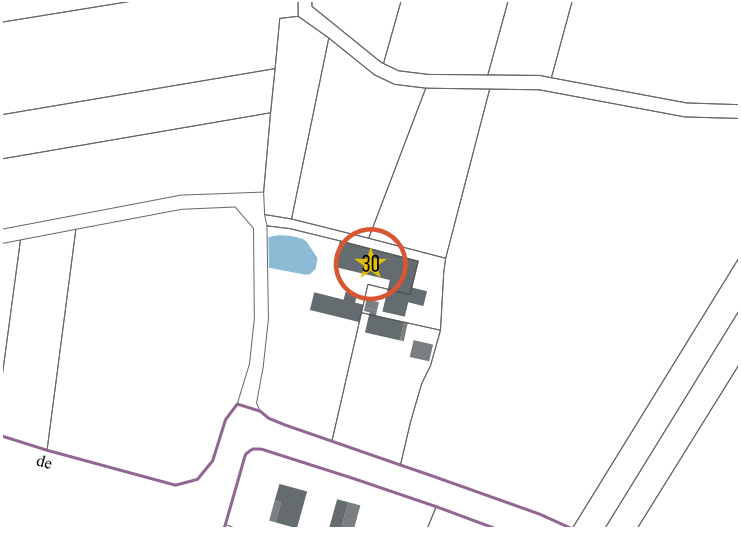




Changement de destination n° 30

4 impasse des Ferrières

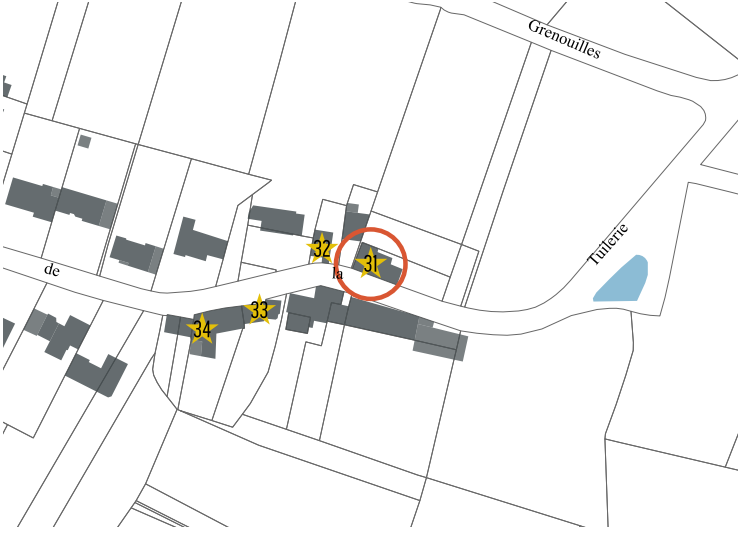
N° Parcelle : ZA 54



Changement de destination n° 31

à côté du 17 rue de la Tuilerie

N° Parcelle : AN 44



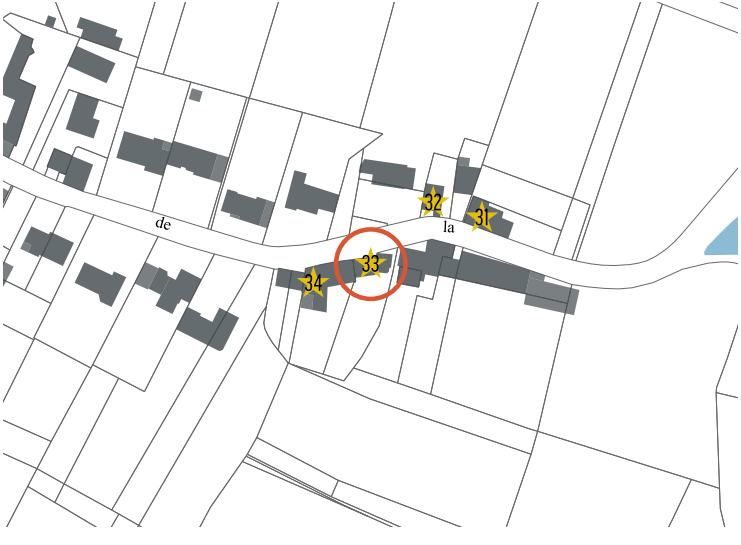
Changement de destination n° 32

17 rue de la Tuilerie

N° Parcelle : AN 240

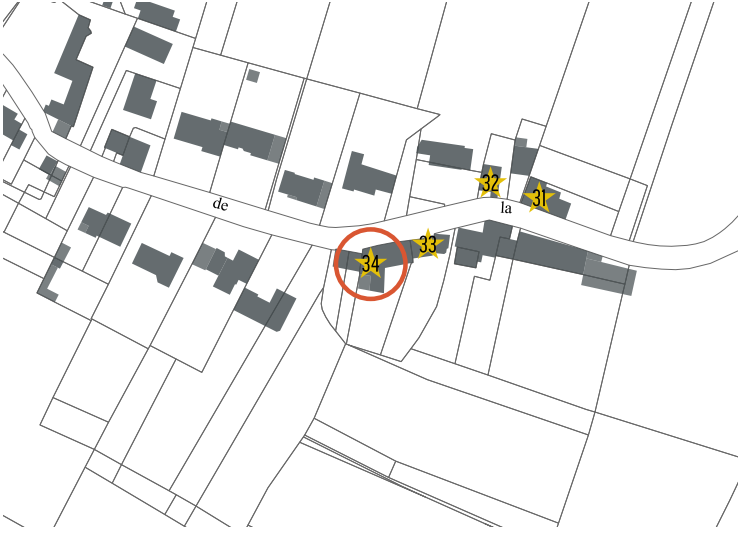
Changement de destination n° 33

N° Parcelle :



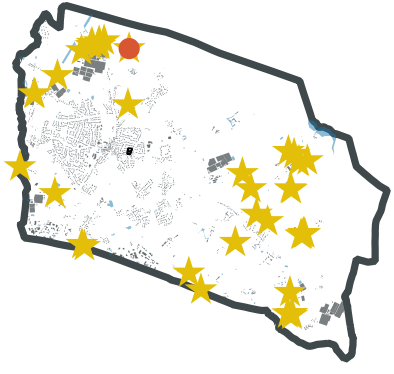
Changement de destination n° 34

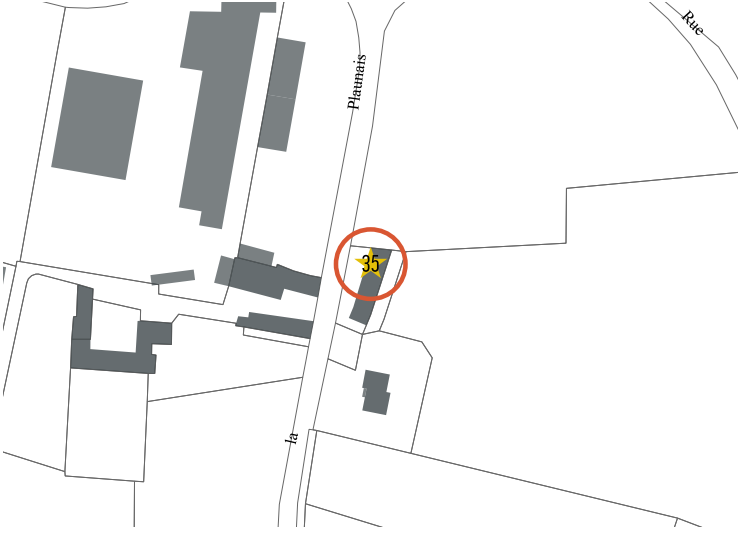
N° Parcelle :



Changement de destination n° 35

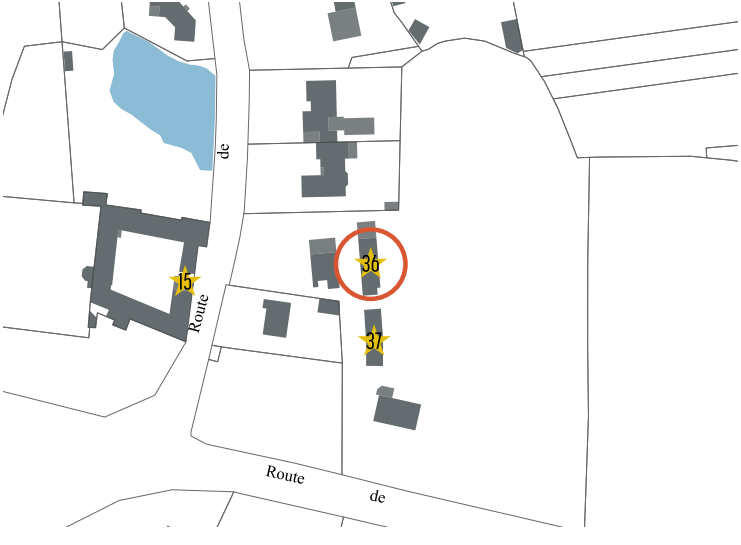
N° Parcelle :





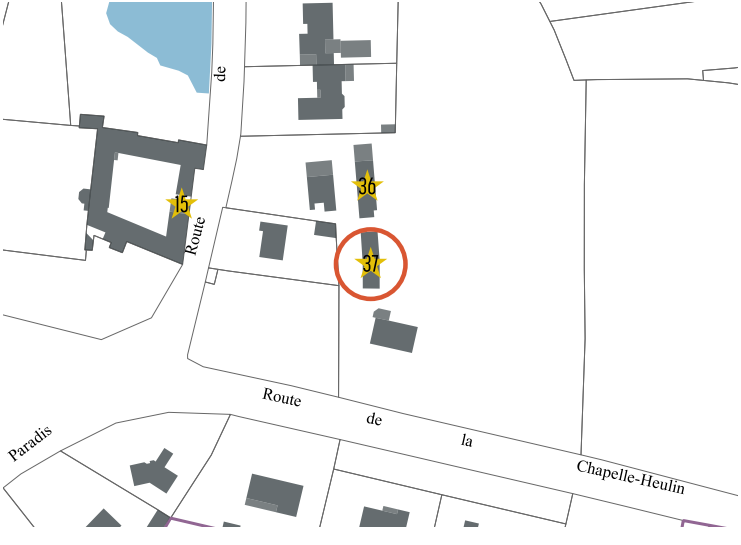
Changement de destination n° 36

N° Parcelle :



Changement de destination n° 37

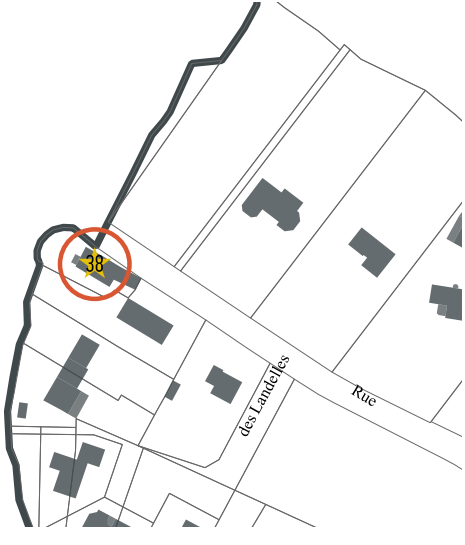
N° Parcelle : ZA 73



Changement de destination n° 38

à côté du 79 rue de la Basse-Lande

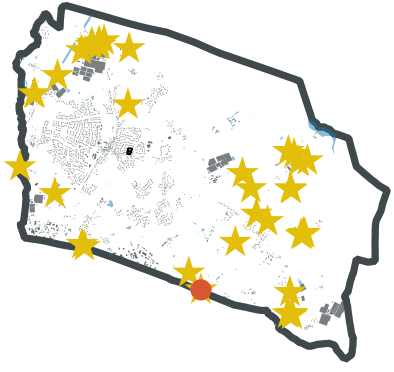
N° Parcelle : CH 57

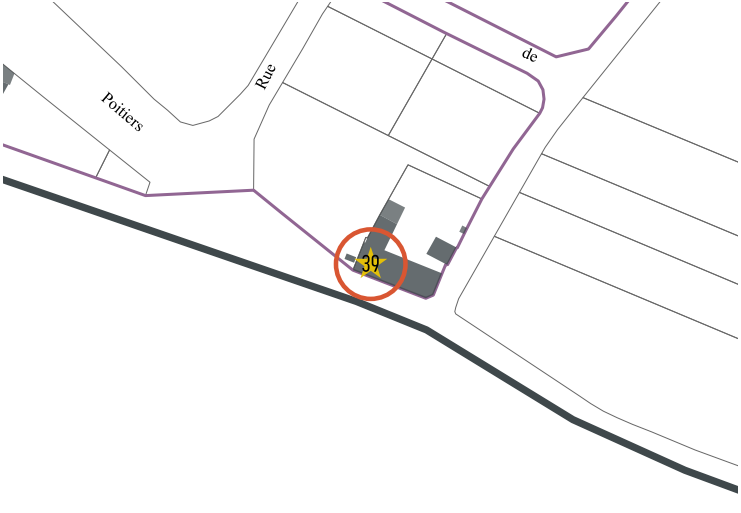


Changement de destination n° 39

à côté du 11 route de la Chapelle-Heulin

N° Parcelle :





Annexe 3 : Liste du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme

INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI

Les Monuments Historiques

1. Château de Haute Goulaine (MH classé)
2. Villa des Montys (MH inscrit)

Eléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L-123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Patrimoine remarquable

1. Les Cléons - manoir
2. La Poterie – manoir
3. Les Rosiers – bâtisse réhabilitée
4. Tournebride – maison bourgeoise
5. La Boulaie – manoir
6. Château de la Châtaigneraie
7. La Louée – moulin 1
8. La Louée – moulin 2
9. Collège Saint Gabriel
10. La Pinellière – anciennes bâtisses et corps de ferme
11. Rue des Epinettes – manoir
12. Rue du Sablais – maison réhabilitée
13. Rue du Château – maison bourgeoise
14. Rue des Forges – maison 1
15. Rue des Forges – maison 2
16. Rue des Forges – maison bourgeoise 3
17. Rue des Forges – manoir
18. La Haudinière – manoir
19. La Haudinière – maison bourgeoise
20. La Bonodière – manoir 1
21. La Bonodière – manoir 2
22. La Bonodière – manoir 3
23. Le Cartron – manoir
24. Le Cartron – ancienne chapelle
25. Rue du Château – ancienne école
26. Chapelle Saint Martin
27. L'ile Chaland – manoir
28. Ancien presbytère
29. La Maison Bleue
30. Le Pâtis Forestier – maison réhabilitée
31. La Basse Bigotière – ancienne bâtisse (à réhabiliter)
32. La Mocquetière – ancien corps de ferme (à réhabiliter)
33. Rue des Vignes – maison bourgeoise
34. Rue de la Verdonnière – maison
35. La Tournerie – corps de ferme
36. Route du Pont de l'Ouen – bâti agricole
37. Route de la Haye-Fouassière – Grange
38. Rue de la Blandellerie - Corps de ferme

Pont sur le ruisseau de la Goulaine (voir plan pour localisation)

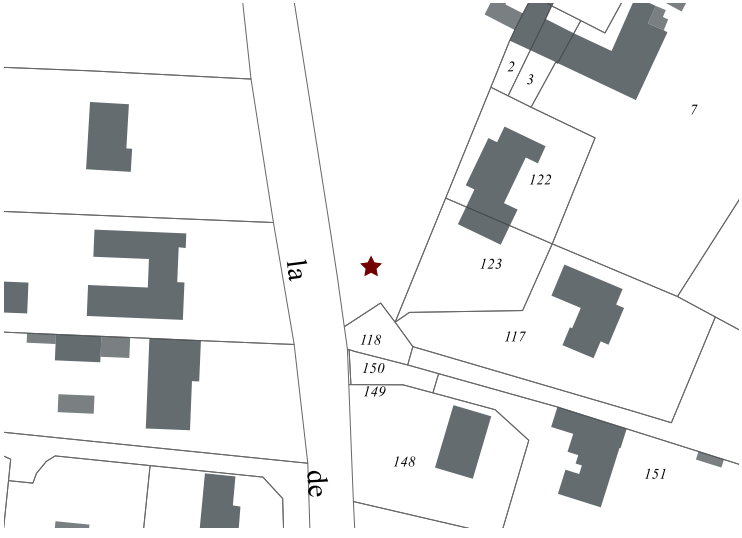
Petit Patrimoine

Murets de pierres (voir plan pour localisation)

- Entrées de ville (Rue des Forges / rue des Epinettes, Château de la Châtaigneraie/ Rue de la Châtaigneraie face à l'école)
- La Tournerie
- La Basse Bigotière
- La Ville
- Les Rosiers
- Tournebride
- Les Montys / Champ Failli
- La Chabossière (rue de la Brosse)
- La Surboisière / Le Pâtis Forestier
- La Haudinière / La Plaunais
- La Bonodière

Calvaires (voir plan pour localisation et photos pages suivantes)

Puits (voir plan pour localisation et photos pages suivantes



Petit patrimoine à protéger

Calvaire

face au 35 rue de la Bellaudière

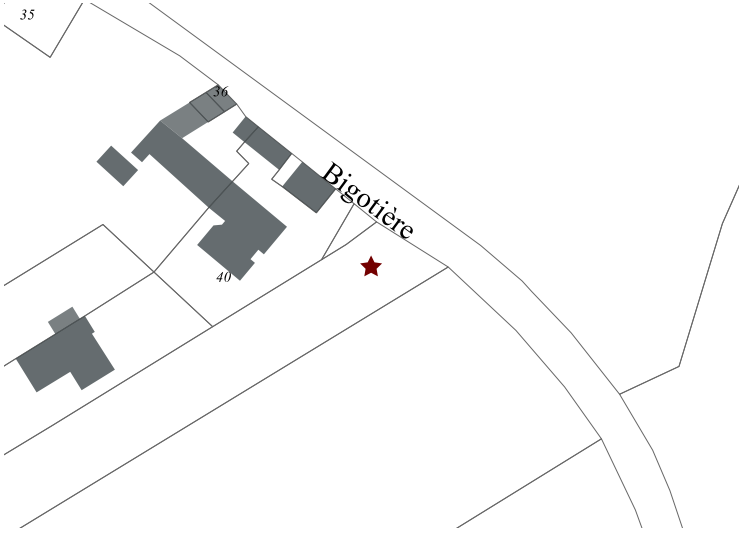
N° Parcelle : Domaine public

Petit patrimoine à protéger

Statue

au croisement de la rue des peupliers et de la rue de la Châtaigneraie

N° Parcelle : Domaine public

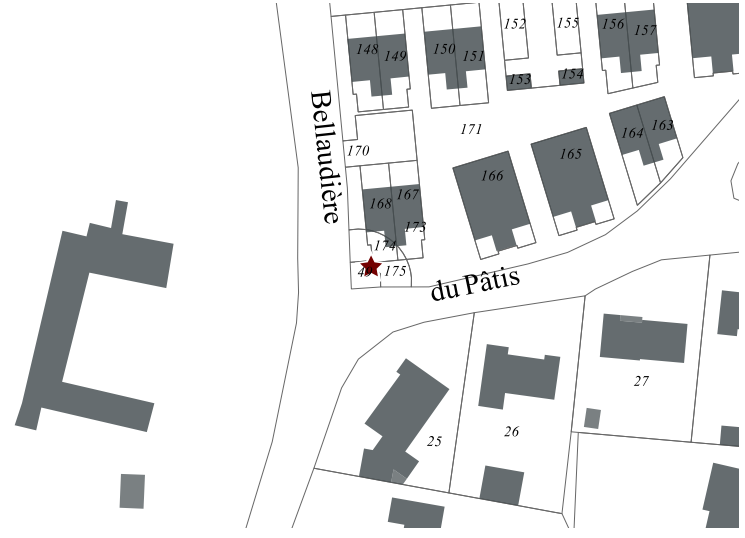


Petit patrimoine à protéger

Croix

Après le 39 rue de la Bigotière

N° Parcelle : Domaine public

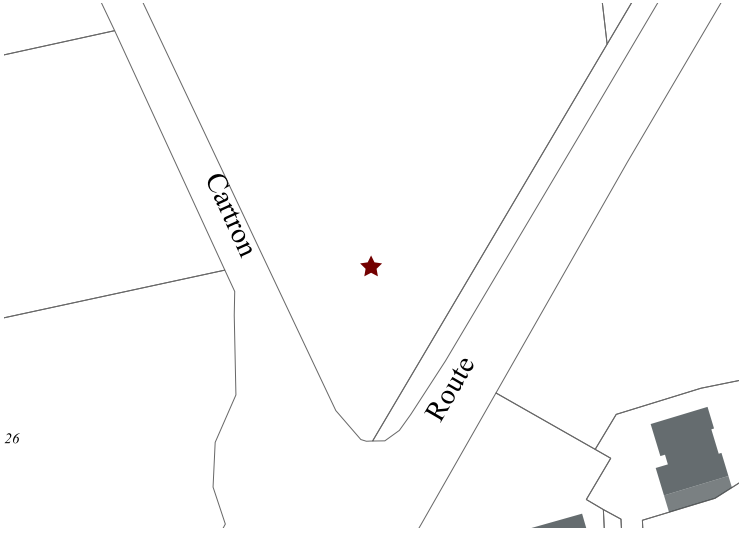


Petit patrimoine à protéger

Croix

au croisement de la rue du Pâtis et de la Bellaudière

N° Parcelle : AZ49

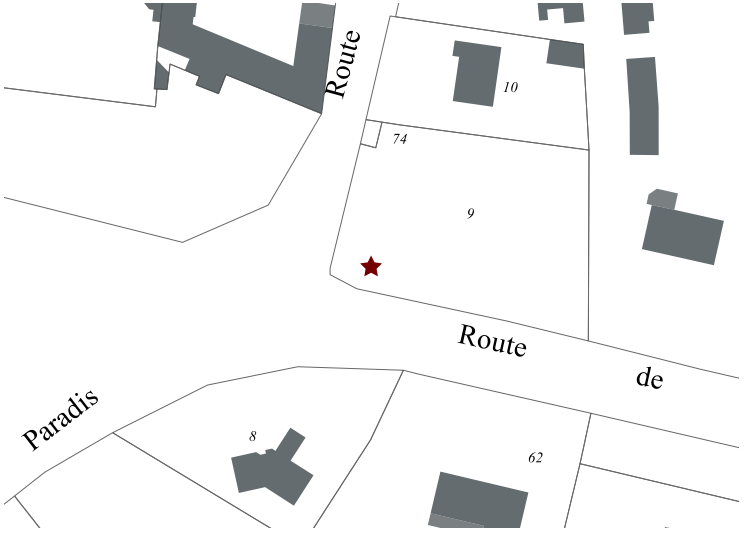


Petit patrimoine à protéger

Croix en pierre

Croisement de la rue du Cartron et la route du Loroux-Bottereau

N° Parcelle : Domaine public

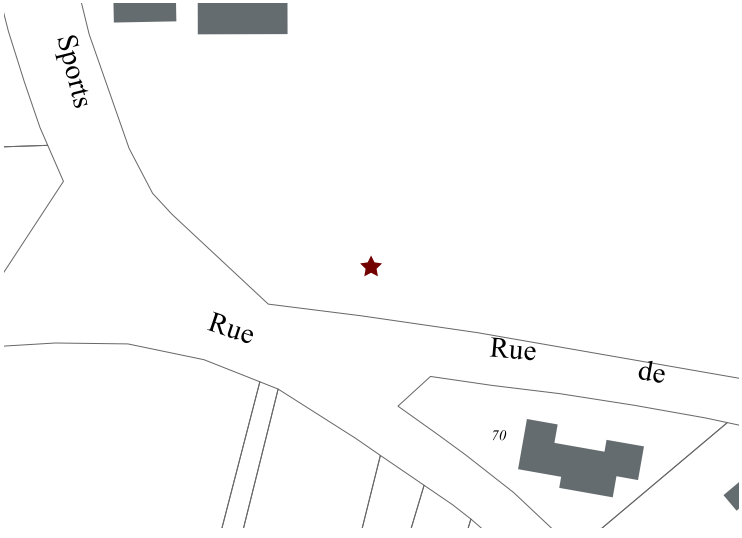


Petit patrimoine à protéger

Croix en bois

Croisement de la route de La Haye-Fouassière et de la route de la Chapelle-Heulin

N° Parcelle : BM 9

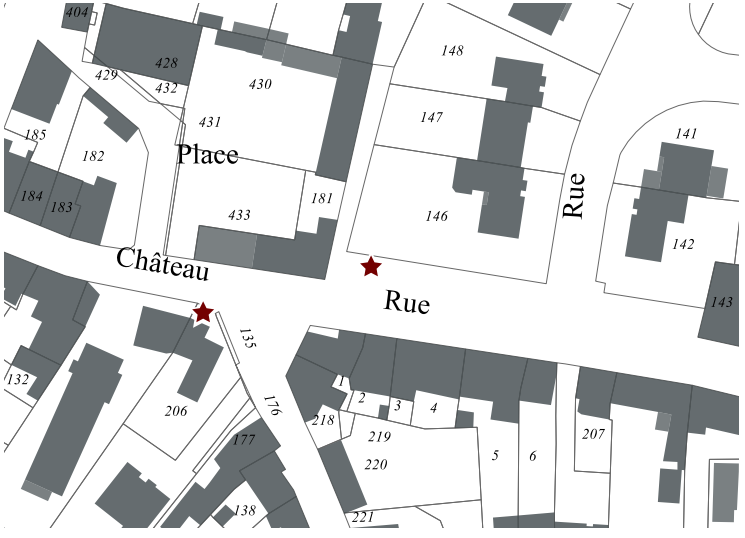


Petit patrimoine à protéger

Croix en bois

Croisement de la rue des Sports et de la rue du Château

N° Parcelle : Domaine public



Petit patrimoine à protéger

Calvaire

Rue du Château (Nord)

N° Parcelle : Domaine public

Petit patrimoine à protéger

Croix en fer

A côté du 69 rue des Epinettes

N° Parcelle : AW 153

Petit patrimoine à protéger

Calvaire

Croisement de l'impasse de la Marchaisière et de la route de la Haye-Fouassière

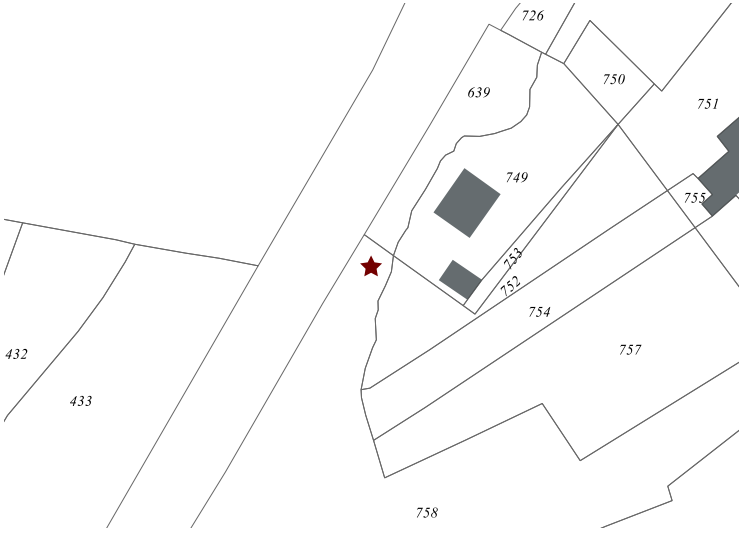
N° Parcelle : BI 31

Petit patrimoine à protéger

Calvaire

Face au 35 impasse des Montys (à côté du puits)

N° Parcelle : AI 67

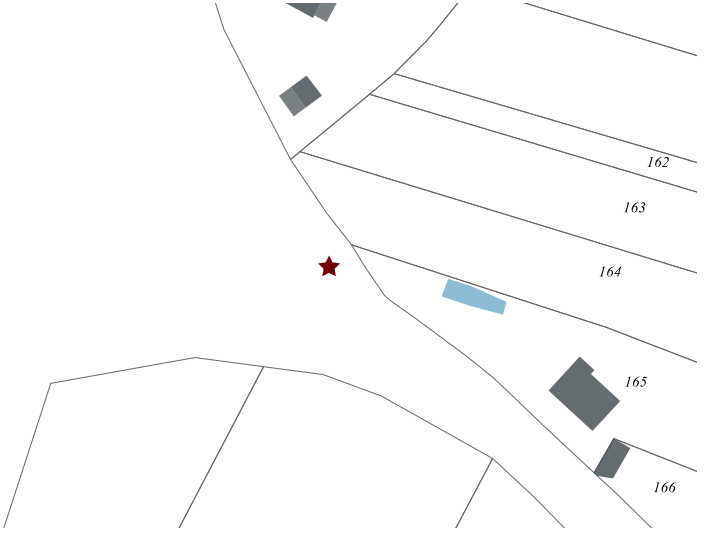


Petit patrimoine à protéger

Borne

Près du 70 route du Loroux-Bottereau

N° Parcelle : AB 758

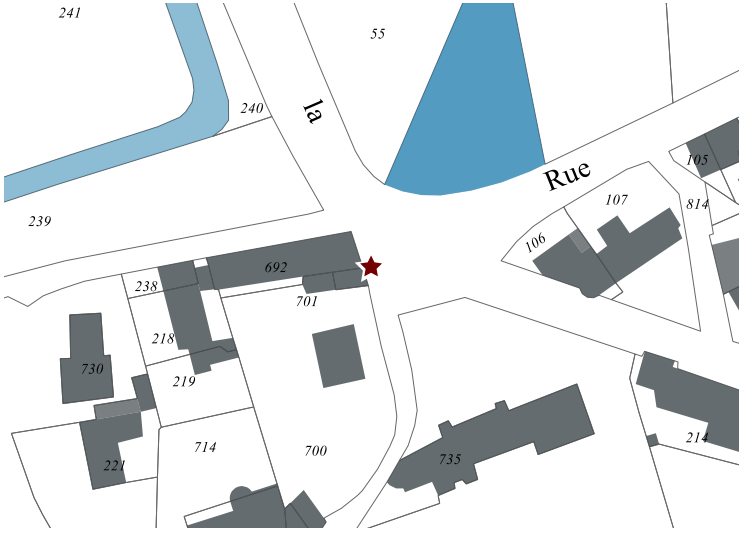


Petit patrimoine à protéger

Puits

Débouché de la rue des Epinettes sur le rond-point de la 4 voies

N° Parcelle : Domaine public



Petit patrimoine à protéger

Puits

Croisement de la rue de la Bonodière et de la rue du Port de la Bonodière

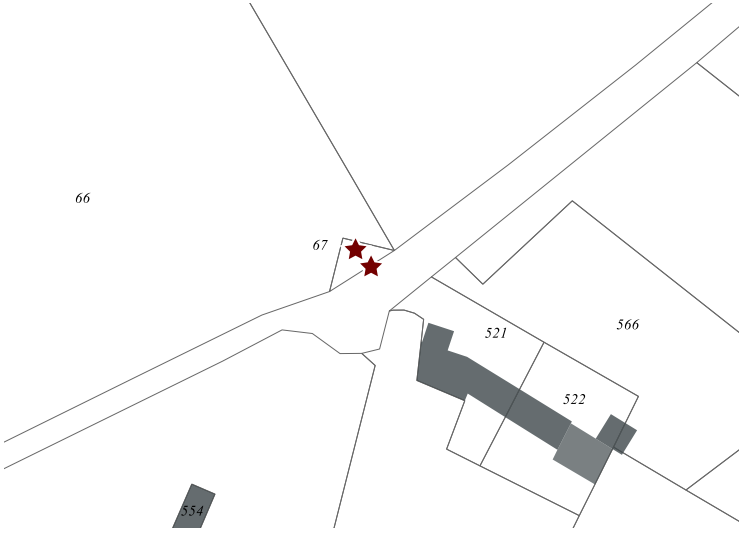
N° Parcelle : Domaine public

Petit patrimoine à protéger

Puits

Croisement de la rue du Château et de la rue des Vignes

N° Parcelle : BX 206



Petit patrimoine à protéger

Puits

Face au 35 impasse des Montys (à côté du calvaire)

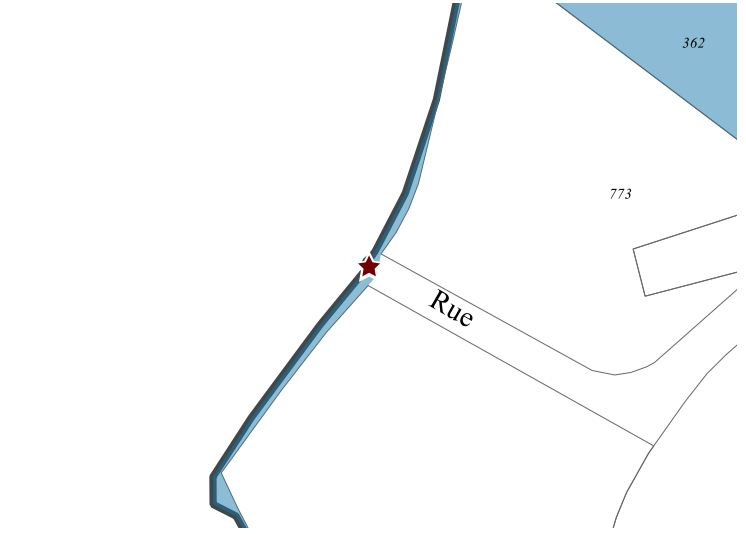
N° Parcelle : AI 67

Petit patrimoine à protéger

Puits

Au niveau du 10 rue de la Verdonnière

N° Parcelle : Domaine public



Petit patrimoine à protéger

Pont

Rue du Cartron

N° Parcelle : Domaine public

Bâtiment à protéger n° 1

Les Cléons - Manoir

30 route de la La Chapelle-Heulin

N° Parcelle : BL 55

Description : Manoir (R+1+combles), Portail et parc boisé

Bâtiment à protéger n° 2

La Poterie - Manoir

210 route de la Haye-Fouassière

N° Parcelle : BN 41

Description : Maison bourgeoise (R+1+combles) toiture ardoises et son parc arboré et mur d'enceinte + porte bois + annexes + grange

Bâtiment à protéger n° 3

Les Rosiers - bâtisse réhabilitée

2 impasse de Rosiers

N° Parcelle : BM 13

Description : bâtisse réhabilitée et murs

Bâtiment à protéger n° 4

Tournebride - Maison bourgeoise

2 impasse de Tournebride

N° Parcelle : ZA 75

Description : maison bourgeoise isolée : ardoises, cheminées en briques, chaînage d'angles et décorations en façade bicolores en briques et pierres calcaires et son parc (cèdre bleu)

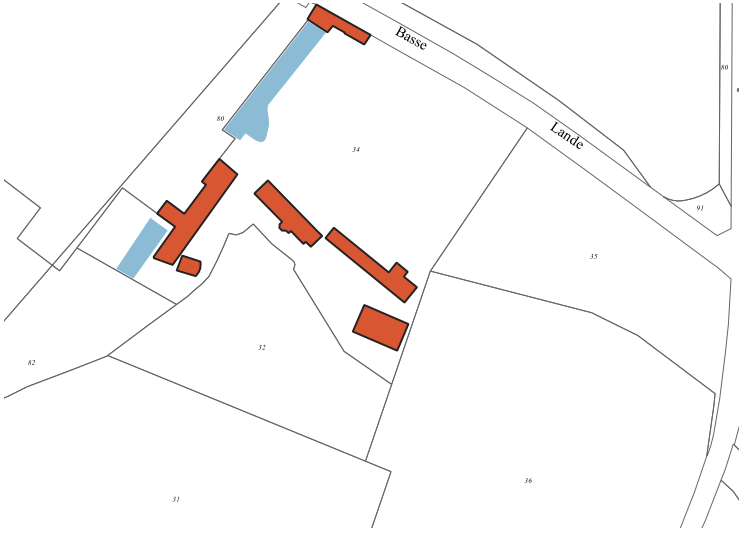
Bâtiment à protéger n° 5

La Boulaie - Manoir

33 rue de la Chapelle Saint-Martin

N° Parcelle : BY 81

Description : Manoir - Parc et dépendances



Bâtiment à protéger n° 6

Chateau de la Chataigneraie

15 rue de la Basse Lande

N° Parcelle : CE 34

Description : Château et dépendances, murs et portails, parc arboré structurant et portail donnant sur le rond-point d'entrée de ville

Bâtiment à protéger n° 7

La Louée - Moulin 1

7 rue des Cercliers

N° Parcelle : CB 141

Description : moulin réhabilité en habitation

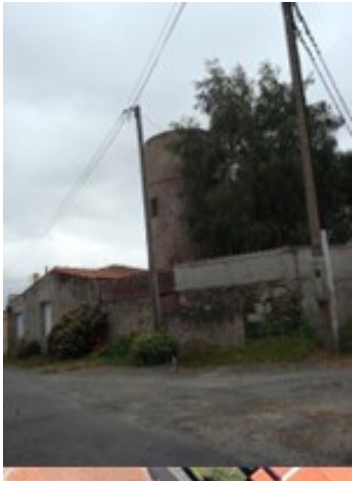
Bâtiment à protéger n° 8

La Louée - Moulin 2

à côté du 26 bis rue des Moulins

N° Parcelle : CB 535

Description : moulin en pierres attenant à des habitations



Bâtiment à protéger n° 9

Collège Saint Gabriel

16 rue de la Bourrelière

N° Parcelle : CL 104

Description : Bâtiments anciens du Collège et jardin attenant

Bâtiment à protéger n° 10

La Pinelière - Anciennes bâtisses et corps de ferme

4 au 16 impasse de la Pinelière

N° Parcelle : CL 24, CL 85, CL 129 à 132

Description : Anciennes bâtisses
+ corps de ferme (à réhabiliter)

Bâtiment à protéger n° 11

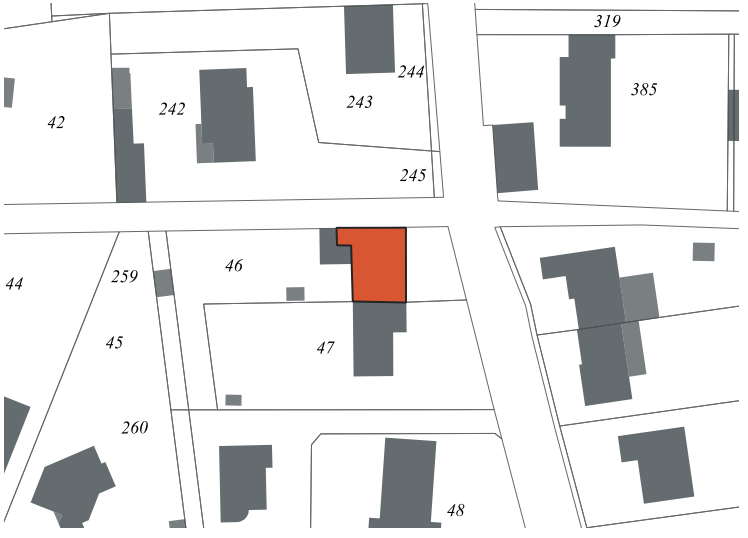
Rue des Epinettes - Manoir

6 rue des Epinettes

N° Parcelle : CK 16

Description : Manoir (bâtiment principal) et dépendances

Murs et portail d'entrée



Bâtiment à protéger n° 12

Rue du Sablais - Maison réhabilitée

10 B rue du Sablais

N° Parcelle : AX 46

Description : Maison en pierre réhabilitée au sein d'un lotissement

Bâtiment à protéger n° 13

Rue du Chateau - Maison bourgeoise

9 rue du Château

N° Parcelle : BX 291

Description : maison de bourg cossue atypique ornementations en façade (pierres calcaires en encadrements et chaînage d'angle, balcon, toiture ardoise avec débords et détails de charpente apparents)

Bâtiment à protéger n° 14

Rue des Forges - Maison 1

1 rue des Forges

N° Parcelle : AY 210

Description : Maison de ville avec décorations en façade (parements de briques)

Bâtiment à protéger n° 15

Rue des Forges - Maison 2

10 rue des Forges

N° Parcelle : AY 217

Description : Maison de ville en pierres apparentes, chaînage en brique et lucarne pignon

Bâtiment à protéger n° 16

Rue des Forges - Maison 3

8 rue des Forges

N° Parcelle : AY 366

Description : Maison bourgeoise, toiture ardoise et parc arboré

Bâtiment à protéger n° 17

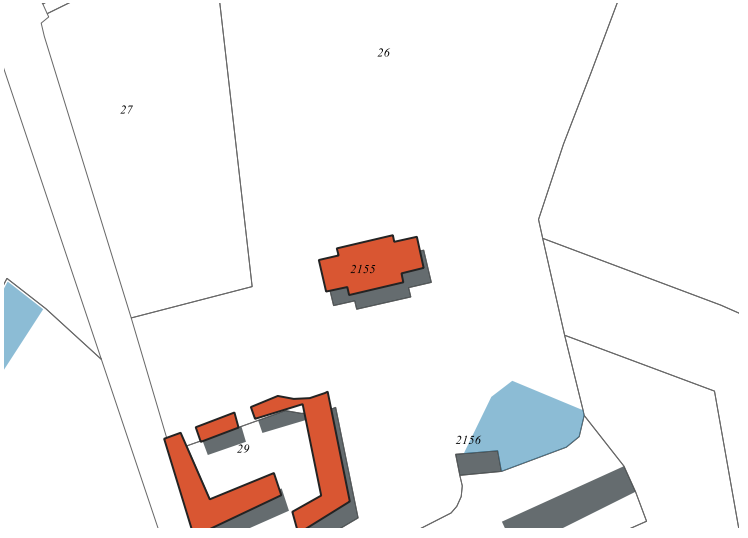
Rue des Forges - Manoir

14 rue des Forges

N° Parcelle : AY 18

Description : Manoir et dépendances organisés autour d'une cour

Grand parc arboré enserré de murs dont certains en pierres marquent l'entrée du bourg



Bâtiment à protéger n° 18

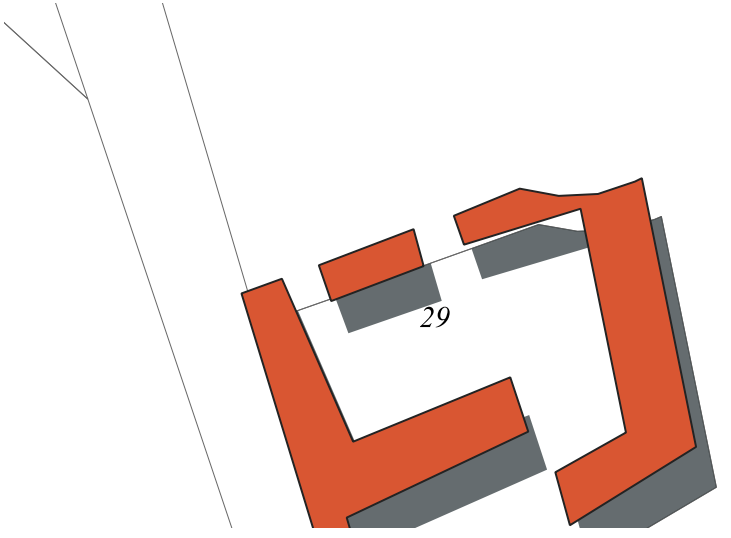
La Haudinière - Manoir

18 rue de la Haudinière

N° Parcelle : B 29

Description : Très beau manoir

Grand parc arboré à l'anglaise



Bâtiment à protéger n° 19

La Haudinière - Maison et dépendances

16 rue de la Haudinière

N° Parcelle : B 2155

Description : Anciennes dépendances du manoir de la Haudinière

Maison et annexes en pierres et briques

Belle continuité de murs depuis la rue

Bâtiment à protéger n° 20

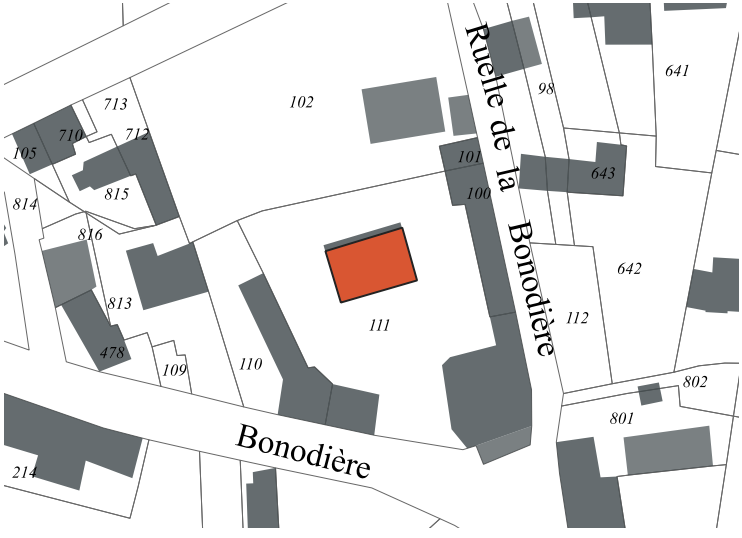
La Bonodière - Manoir 1

7 rue de la Bonodière

N° Parcelle : AB 735

Description : Manoir et son parc

puits



Bâtiment à protéger n° 21

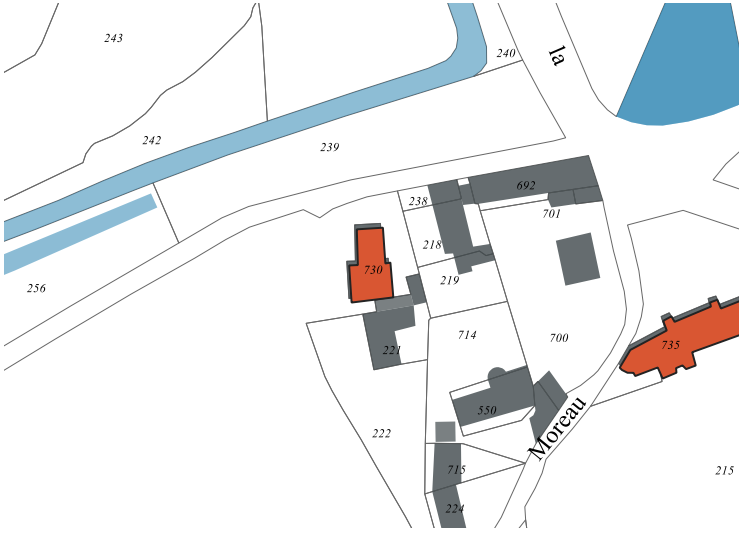
La Bonodière - Manoir 2

2 rue de la Bonodière

N° Parcelle : AB 111

Description : Manoir, très perceptible depuis l'espace public

Portail, parc arboré



Bâtiment à protéger n° 22

La Bonodière - Manoir 3

17 rue de la Bonodière

N° Parcelle : AB 730

Description : manoir

Bâtiment à protéger n° 23

Le Cartron - Manoir

21 rue du Cartron

N° Parcelle : AT 4

Description : Belle demeure en ardoises et son parc, portail en fer forgé, mur d'enceinte

Dépendances très ornementées (pierres et briques)

Bâtiment à protéger n° 24

Le Cartron - Ancienne chapelle

21 rue du Cartron

N° Parcelle : AT 6

Description :
ancienne chapelle en pierres de taille,
atypique rénovée (mélange schiste et calcaire, escalier extérieur, fronton triangulaire en pierres calcaires)

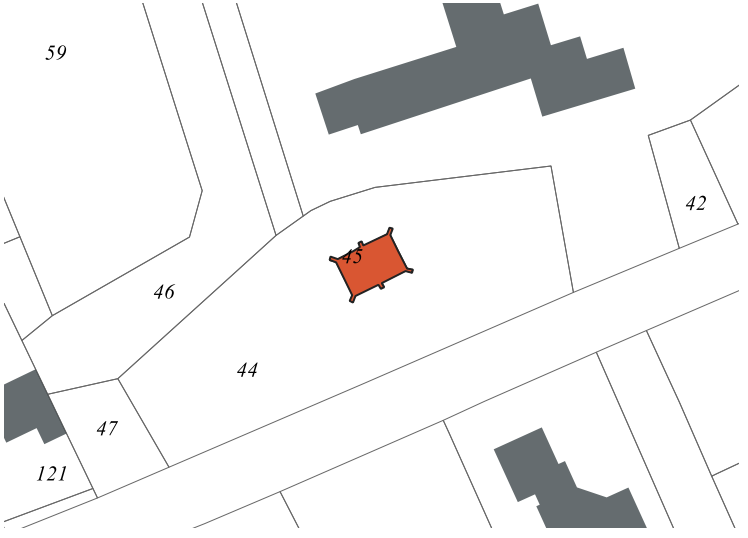
Bâtiment à protéger n° 25

Rue du Château - Ancienne école

24 rue du Château

N° Parcelle : AY 181

Description : Ancienne école (inscriptions), toiture en tuiles, façade ornementée briques et pierres pour marquer les niveaux et ouvertures



Bâtiment à protéger n° 26

Chapelle Saint Martin

Rue de la Chapelle St-Martin

N° Parcelle : BY 44-45

Description : Petite chapelle implantée en bordure de chemin dans un contexte très arboré

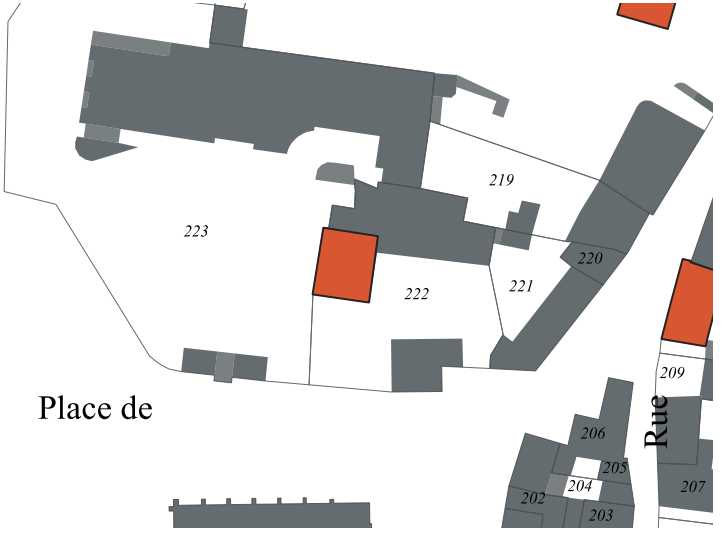
Bâtiment à protéger n° 27

L'île Chaland - Manoir

2 rue des Hauts de l'Ile Chaland

N° Parcelle : AB 506-516

Description : Beau manoir en ardoises et pierres calcaires et son parc arboré entouré de haie



Bâtiment à protéger n° 28

Ancien Presbytère

20 place de l'Eglise

N° Parcelle : AY 222

Description : Ancien presbytère, bâtiment en R+1, visible à l'arrière depuis l'espace public (stationnement) avec décorations en façade (brique et pierres)

Bâtiment à protéger n° 29

La Maison Bleue

134 route du Pont de l'Ouen

N° Parcelle : C 34

Description : Maison rurale basse réhabilitée en tuiles, briques en décoration des ouvertures, menuiseries et ouvrants de teinte bleue orientée directement sur le marais de Goulaine – village de la Verdonnière

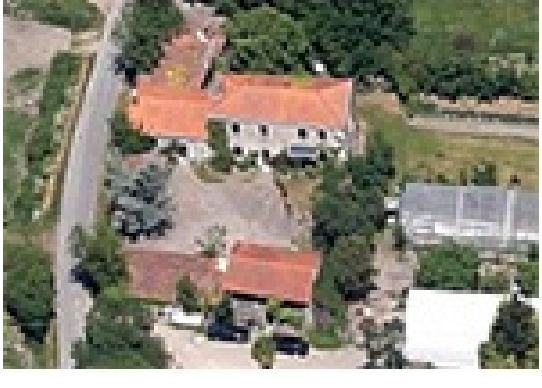
Bâtiment à protéger n° 30

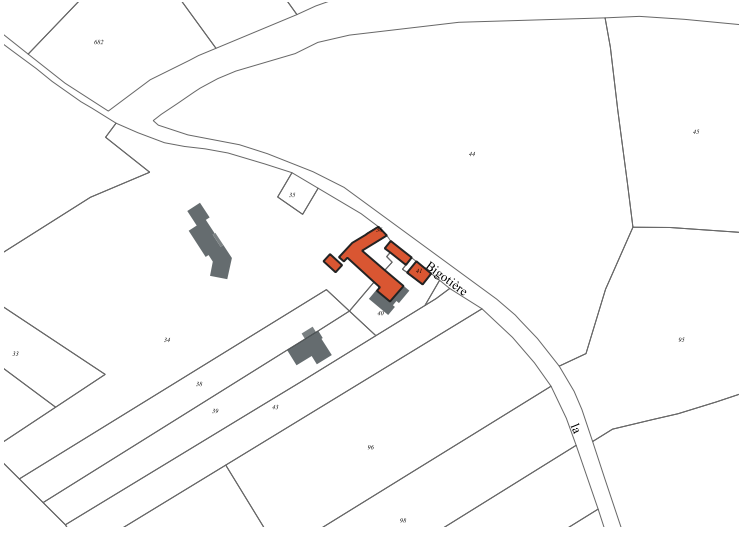
Le Pâtis Forestier - maison réhabilitée

8 allée du Pâtis forestier

N° Parcelle : BA 92

Description : Ensemble rural avec maison rurale, toiture et cheminée en tuiles et dépendances en pierres





Bâtiment à protéger n° 31

La Basse Bigotière - ancienne bâtisse

39 rue de la Bigotière

N° Parcelle : BH 34, BH 36-37, BH40-41

Description : Bel ensemble rural
- grange à pile + habitation + annexes pierres

Bâtiment à protéger n° 32

La Mocquetière - Ancien corps de ferme

7 impasse des Montys

N° Parcelle : AI 561, AI 565

Description : très belle grange en pierre, œil de bœuf en pierres calcaires, porte coulissante bois + grange à piles bien conservée, linteau et charpente de bois + annexes pierres + maison rurale (R+ combles)

Bâtiment à protéger n° 33

Rue des Vignes - maison bourgeoise

13 rue des Vignes

N° Parcelle : BX 143

Description : Maison rurale d'habitation et annexes en pierres

Bâtiment à protéger n° 34

Rue de la Verdonnière

8 rue de la Verdonnière

N° Parcelle : AL 34

Description : Ancien bâti agricole avec pierres apparentes

Bâtiment à protéger n° 35

La Tournerie

25 La Tournerie

N° Parcelle : B 646 / B647

Description : Ancien corps de ferme, deux granges en pierre d'entrée de propriété, maison rurale R+1, annexes en pierre

Bâtiment à protéger n° 36

Route du Pont de l'Ouen

96 route du Pont de l'Ouen

N° Parcelle : AL 190

Description : Ancien bâti agricole avec pierres apparentes

Bâtiment à protéger n° 37

Route de la Haye-Fouassière

171 route de la Haye-Fouassière

N° Parcelle : BM11

Description : Granges en pierres apparentes

Bâtiment à protéger n° 38

Rue de la Blandellerie

8 et 10 bis rue de la Blandellerie

N° Parcelle : BD 158-159, BD 118

Description : Corps de ferme fin 18e réhabilité côté cour et escalier de pierre