

DEPARTEMENT DE LOIRE – ATLANTIQUE

COMMUNE DE SAINT-JULIEN DE CONCELLES

**RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

PIÈCE N°5

RÈGLEMENT

Révision générale approuvée le 18 février 2014
Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 septembre 2014
Modification simplifiée n°2 approuvée le 19 janvier 2016
Révision allégée n°1 approuvée le 28 mai 2018
Modification simplifiée n°3 approuvée le 30 octobre 2019



Projet dans le cadre de la modification n°1



SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES.....	3
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	9
TITRE II – LES ZONES URBAINES.....	19
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	21
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	33
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	45
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	55
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEci.....	65
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULi.....	73
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	81
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh.....	83
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEc.....	97
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	105
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	111
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	113
TITRE V – LA ZONE NATURELLE.....	132
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	134
ANNEXE 1 – LISTE DE VEGETAUX POUR PLANTATION DE HAIES.....	147
ANNEXE 2 – PRINCIPES ARCHITECTURAUX POUR LES INTERVENTIONS SUR LE PATRIMOINE RURAL.....	149

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteurs des constructions
Article 11	Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures
Article 12	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

La section 3 définit les densités.

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
------------	--

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La section 4 définit les obligations des constructions en termes de performances énergétiques et de desserte par les réseaux de communications électroniques.

Article 15	Performances énergétiques des constructions
Article 16	Desserte par les réseaux de communications électroniques

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies ou emprises publiques. Pour les voies et chemins privées, les dispositions de l'article 7 s'appliquent.

BÂTIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction.

SECTEURS DANS ET HORS AGGLOMERATION

Sont considérées :

- comme localisées à l'intérieur de l'agglomération, les constructions ou parcelles situées entre les panneaux d'agglomération,
- comme localisées hors agglomération les constructions ou parcelles situées en-dehors de l'agglomération tel qu'identifiée par les panneaux d'agglomération.

Elles peuvent justifier l'application de règles d'implantation différentes notamment par rapport aux voies départementales.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Julien de Concelles.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2500.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique :

Ainsi, s'ajoutent aux règles propres de PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

- Servitudes relative aux Monuments Historiques (AC1) situés sur le territoire de la commune (moulin de Tue-Loup, chapelle St-Barthélémy, gentilhommière de la Meslerie) ou sur le territoire d'une autre commune mais dont le périmètre de protection impacte le territoire de Saint-Julien de Concelles (domaine de la Dixmerie sur la commune du Loroux-Bottereau)
- Servitudes relatives aux sites naturels (AC2) sur le marais de Goulaine (sites inscrits et classés)
- Servitudes relatives à la protection des eaux potables (AS1) (arrêté préfectoral en date du 9 juillet 2002) au niveau du captage de Basse Goulaine dont le périmètre de protection impacte le territoire de Saint-Julien de Concelles
- Servitude de halage et de marchepied (EL3)
- Servitudes relatives aux cimetières (Int1)
- Servitudes relatives aux lignes de transport d'énergie électrique (I4)
- Servitudes relatives au Plan de Prévention du Risque naturel d'Inondation (PPRI) de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 (PM1)
- Servitudes relatives à l'entretien des canaux et émissaires d'assainissement de la vallée de la Divatte

3. Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- Le permis de démolir

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

- Lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

- Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des

annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles et agricoles.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

Zone UA	Zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés du centre historique de St-Julien de Concelles.
Zone UB	Zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions résidentielles récentes de l'agglomération. UBi : secteur de la zone UB concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001
Zone UC	Zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés des villages constructibles desservis ou devant être desservis par l'ensemble des réseaux. UCi : secteur de la zone UC concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001
Zone UE	Zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation d'activités économiques (industrie, artisanat, commerces, bureaux, etc.) de la commune. UEai : secteur affecté identifié dans le PPRI Loire Amont pour lequel l'évolution des activités économiques existantes est admis sans changement d'affectation
Zone UEci	Zone urbanisée correspondant aux secteurs « affectés » dans le PPRI Loire Amont à vocation commerciale spécifique

Zone ULi	Zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation sportive, de loisirs, ludique et de plein air concerné par le risque d'inondation tel qu'identifiée par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001)
-----------------	---

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

Zone 1AUh	<p>Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à court terme et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur 1AUh1 (et son secteur 1AUh1i) destiné à l'urbanisation des secteurs rattachés à la ZAC multi-sites dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2009 • Le secteur 1AUh2 (et son secteur 1AUh2i) destiné à l'urbanisation du secteur du Gué au Voyer, • Le secteur 1AUh3 destiné à l'urbanisation du secteur du Château.
Zone 1AUEc	Zone d'urbanisation future à court terme destinée à permettre l'implantation d'une zone commerciale intercommunale sur le secteur de l'Aulnaie et pouvant admettre des activités commerciales et de services.
Zone 2AU	<p>Espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à long terme et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur 2AUh comprenant les secteurs d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat • Le secteur 2AUE comprenant les secteurs d'urbanisation à long terme à vocation d'activités économiques.

3. Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

<p>Zone A</p>	<p>Zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur Ai : secteur de la zone A concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 • Secteur An : secteur de la zone A rendu strictement inconstructible y compris pour des bâtiments à vocation agricole (et son secteur Ani concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001) • Secteur Ah1 : secteur de la zone A couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation agricole et pour lesquels la constructibilité peut être admise sans extension de l'enveloppe bâtie actuelle (comblement des « dents creuses ») (et son secteur Ah1i concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001) • Secteur Ah2 : secteur de la zone A couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation agricole et pour lesquels seule l'évolution encadrée du bâti existant est admise. (et son secteur Ah2i concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001) • Secteur Ah3i : secteur de la zone A couvrant les villages de bords de Loire au sein desquels l'évolution encadrée du bâti existant est autorisée et peut notamment permettre la création d'activités artisanales ou commerciales et concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001. • secteur Ah4 : secteur de la zone A couvrant les activités de pension animalière en vue de permettre leur développement
----------------------	---

<p style="text-align: center;">Zone N</p>	<p>Zone destinée à couvrir les secteurs naturels et/ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière - soit de leur caractère d'espaces naturels. <ul style="list-style-type: none"> • Zone N : Zone destinée à assurer la protection stricte des milieux naturels sensibles du territoire (et son secteur Ni concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001) • Secteur Nh: secteur de la zone N couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation naturelle et pour lequel seule une évolution de l'existant est autorisée, dans le respect des enjeux écologiques et environnementaux • Secteur NLi : secteur couvrant les espaces naturels à vocation touristique et de loisirs liés au plan d'eau du Chêne et à la vallée de la Loire concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 • Secteur Nti : secteur couvrant les espaces à vocation touristique du camping du plan d'eau du Chêne concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 • Secteur Np : secteur couvrant les ensembles architecturaux et paysagers remarquables du territoire • Secteur Nei : secteur isolé d'activités artisanales existants à la date d'approbation du P.L.U. concerné par le risque d'inondation tel qu'identifiée par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 et pour lequel l'évolution du bâti est encadré compte tenu de leur caractère inondable, • Secteur Nepi : secteur couvrant les équipements publics d'intérêt collectif (station d'épuration, centre technique municipal, etc.) concerné par le risque d'inondation tel qu'identifiée par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 • Secteur Ngvi : secteur destiné à couvrir le terrain d'accueil des gens du voyage concerné par le risque d'inondation tel qu'identifiée par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 • Secteur Neci : secteur couvrant les espaces non constructibles de la zone commerciale de l'Aulnaie au sein duquel seule la création de stationnements et d'espaces verts est admise.
--	---

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, reste autorisée conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

Toutefois, dans le cas d'un sinistre lié à l'inondation, la reconstruction n'est possible que sous réserve des possibilités offertes par le PPRI de la Loire Amont et sous réserve que le projet de reconstruction puisse permettre de réduire la vulnérabilité du bâtiment.

TITRE II – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbanisée couvrant le centre historique de Saint-Julien de Concelles. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle présente une forme architecturale et urbaine de qualité caractérisée par :

- une forte densité liée à l'implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement,
- une homogénéité remarquable du centre du village.

■ Destination de la zone

Ses fonctions sont multiples. Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle devra accueillir également nombre d'activités commerciales, de services publics, d'équipements et d'activités artisanales compatibles avec celui-ci.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine - densité, implantation, hauteur, formes architecturales - et la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Il s'attachera cependant à prendre en compte les évolutions indispensables à la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain du « cœur de bourg ».

■ Éléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol

- la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- la zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement ou aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, ou de dépôt de caravanes.
- Les golfs.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires aux activités artisanales, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de zones habitées, qu'elles ne portent pas atteinte aux lieux avoisinants et qu'elles ne génèrent pas de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité économique existante dans la zone.
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité économique existante dans la zone.
- Dans les secteurs identifiés par un contour particulier sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles respectent a minima les objectifs de programmation définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation,
 - et
 - soit qu'elles s'intègrent dans un projet d'ensemble envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes d'aménagement définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation et éventuellement réalisé par tranche successive au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux divers,
 - soit qu'elles soient réalisées au coup par coup dès lors qu'elles ne conduisent pas à remettre en cause l'application des principes d'aménagement définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation.
- La démolition d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et identifié par un symbole particulier sur les plans de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
 - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction. Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti
- La démolition d'un linéaire de mur protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et identifié par un symbole particulier sur les plans de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Cette démolition peut être admise :

 - en vue de la création d'un accès à la parcelle,
 - si une construction doit être implantée à l'alignement de la voie en lieu et place du mur existant.
 - Pour les constructions ou linéaires de constructions identifiées sur les documents graphiques en application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme pour assurer la protection de la diversité commerciale, tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de « Commerces et activités de services » vers l'habitation est interdit.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Elles doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement est possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les nouveaux lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

6.1 Hors agglomération

Les nouvelles constructions devront respecter, par rapport à l'axe de la RD 37, une marge de recul minimale de :

- 35 mètres pour la section de la RD 37 située à l'ouest de l'intersection avec le futur prolongement de la voie de la Vallée Maraîchère,
- 25 mètres pour la section de la RD 37 située à l'est de l'intersection avec le futur prolongement de la voie de la Vallée Maraîchère,

6.2 En agglomération

6.2.1- Dans le cas de constructions réalisées hors de tout projet ou opération d'ensemble (permis de construire individuels)

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,
- soit en recul d'1 mètre minimum par rapport à cet alignement dès lors que la continuité visuelle de la rue aura été assurée au ras de l'alignement.

Cette continuité visuelle peut être garantie par un ensemble d'éléments tels que présence d'une première construction à l'alignement de la voie, annexes, murs conformes aux dispositions de l'article 11, portails, etc....

6.2.2- Dans le cas de constructions réalisées dans le cadre d'un projet d'ensemble (opération de renouvellement urbain du cœur de bourg) ou d'une opération d'ensemble (permis groupés, permis d'aménager, ZAC, etc.)

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- soit en respectant un recul minimal d'1 mètre par rapport à cet alignement.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 1,9 mètre par rapport à la ou les limite(s) séparative(s).

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'à l'égout de la toiture.

1- Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit, des combles ou attiques pouvant être aménagés sur un niveau.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics et aux EHPAD dont la hauteur maximale est fixée à 13 mètres à l'égout du toit,
- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11-1 Dispositions générales

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

11-2 Immeubles existants

Sauf lorsqu'elles tendent à permettre la rénovation thermique de la construction ou la création de dispositifs de production d'énergie, les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.

11-3 Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

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

- La qualité des matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts
- les enduits fantaisie
- les pastiches d'appareillage et de matériaux
- l'utilisation de matériaux de démolition et de récupération

- L'harmonie des couleurs
Le choix des couleurs devra être réalisé en harmonie avec les constructions environnantes.

11-4 Toitures

Les formes et matériaux de toiture et de couvertures sont libres dès lors qu'elles prennent un aspect satisfaisant notamment au regard de l'environnement urbain proche dans lequel la construction à créer doit s'insérer.

11-5 Clôtures

Les clôtures doivent contribuer et participer à la conservation de l'ambiance générale de la zone et de l'environnement urbain.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m surmonté de lisse, panneaux, grille ou barreaudage (ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres) et éventuellement doublée d'une haie
- soit un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60 m.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

L'utilisation de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est interdite sauf aux conditions cumulatives suivantes :

- pour les clôtures implantées sur les limites séparatives,
- dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et à la condition que la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,60 mètre de hauteur.

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

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement,
- pour les autres constructions à usage d'habitation, au moins une place de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est imposé une place de stationnement supplémentaire en parking commun pour 3 logements.
- pour les constructions à usage de bureaux et services, une place de stationnement par fraction de 40 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de commerce, il est exigé :
 - aucune place de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher.
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher comprise entre 151 m² et 800 m²
 - 2 places de stationnement par tranche de 40 m² au-delà de 800m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts, une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres 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.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par sa plus faible densité et par la discontinuité du bâti.

■ Destination de la zone

Elle est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat, mais peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement,
- Permettre une diversité et une mixité de l'habitat,
- Conserver le caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer.

■ Eléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol

- *pour les secteurs soumis au risque d' « inondation » tel qu'identifié par un zonage particulier sur les plans de zonage (UBi), les règles du PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *la zone UB est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone UB est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, ou de dépôt de caravanes.
- Les golfs.

En outre, au sein des zones humides identifiées sur les plans de zonage, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et aux équipements d'intérêt collectif dès lors qu'il est établi qu'aucune autre alternative viable n'est possible en-dehors de la zone humide.

Dans cette dernière hypothèse, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE de l'Estuaire de la Loire devront être mises en place.

En outre, dans la bande non aedificandi identifiée sur les plans de zonage, toute construction nouvelle est interdite à l'exception des annexes à une habitation existante située sur la même unité foncière.

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : dans le secteur UBi, les constructions mentionnées ci-après sont autorisées sous réserve de prescriptions réglementaires différentes ou complémentaires édictées par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires aux activités artisanales, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de zones habitées, qu'elles ne portent pas atteinte aux lieux avoisinants et qu'elles ne génèrent pas de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité économique existante dans la zone.
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité économique existante dans la zone.

- Dans les secteurs identifiés par un contour particulier sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles respectent a minima les objectifs de programmation définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation,
 - et
 - soit qu'elles s'intègrent dans un projet d'ensemble envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes d'aménagement définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation et éventuellement réalisé par tranche successive au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux divers,
 - soit qu'elles soient réalisées au coup par coup dès lors qu'elles ne conduisent pas à remettre en cause l'application des principes d'aménagement définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation.
- La démolition d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et identifié par un symbole particulier sur les plans de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Cette démolition peut être admise :

 - en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
 - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction. Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti
- La démolition d'un linéaire de mur protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et identifié par un symbole particulier sur les plans de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Cette démolition peut être admise :

 - en vue de la création d'un accès à la parcelle,
 - si une construction doit être implantée à l'alignement de la voie en lieu et place du mur existant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

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

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Elles doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement est possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les nouveaux lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- **hors agglomération**, en respectant un recul minimal :
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 37 (pour la section de cette voie située à l'ouest de l'intersection avec le futur prolongement de la voie de la Vallée Maraîchère),
 - de 25 mètres par rapport à l'axe des RD n°104, 74 et de la RD 37 (pour la section de cette voie située à l'est de l'intersection avec le futur prolongement de la voie de la Vallée Maraîchère),

- **en agglomération :**
 - soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,
 - soit en respectant un recul minimal d'1 mètre par rapport à cet alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les ouvrages et constructions techniques liés aux réseaux ou à la voirie, dont l'implantation est possible jusqu'à 7 mètres minimum de l'alignement des voies départementales,
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 1,9 mètre par rapport à la ou les limites(s) séparative(s).

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'à l'égout de la toiture.

1- Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit, des combles ou attiques pouvant être aménagés sur un niveau.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics dont la hauteur maximale est fixée à 13 mètres à l'égout du toit,
- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11-1 Dispositions générales

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

11-2 Immeubles existants

Sauf lorsqu'elles tendent à permettre la rénovation thermique de la construction ou la création de dispositifs de production d'énergie, les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.

11-3 Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

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

- La qualité des matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts
- les enduits fantaisie
- les pastiches d'appareillage et de matériaux
- l'utilisation de matériaux de démolition et de récupération

- L'harmonie des couleurs

Le choix des couleurs devra être réalisé en harmonie avec les constructions environnantes.

11-4 Toitures

Les formes et matériaux de toiture et de couvertures sont libres dès lors qu'elles prennent un aspect satisfaisant notamment au regard de l'environnement urbain proche dans lequel la construction à créer doit s'insérer.

11-5 Clôtures

Les clôtures doivent contribuer et participer à la conservation de l'ambiance générale de la zone et de l'environnement urbain.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m surmonté de lisses, panneaux, grille ou barreaudage (ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres) et éventuellement doublée d'une haie
- soit un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60 m.
- soit une grille, un grillage, une palissade ou une haie vive non persistante d'une hauteur maximale de 2 mètres.

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

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

L'utilisation de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est interdite sauf aux conditions cumulatives suivantes :

- pour les clôtures implantées sur les limites séparatives,
- dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et à la condition que la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,60 mètre de hauteur.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement,
- pour les autres constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est imposé une place de stationnement supplémentaire en parking commun pour 3 logements.
- pour les constructions à usage de bureaux et services, une place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - pour les surfaces de vente alimentaire :
 - . entre 0 et 500 m² : 5 places par fraction de 100 m²
 - . au-dessus de 500 m², 10 places par fraction de 100 m²
 - pour les autres commerces, une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

- pour les constructions à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts, une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- pour les hôtels, 1 place par chambre
- pour les restaurants et cafés, 1 place pour 10 m² de salle
- pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.
- pour les cliniques et foyers : 1 place pour 2 lits
- pour les salles de réunion, de sport et de spectacle, 1 place pour 4 personnes.
- pour les établissements d'enseignement, 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres 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.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces de parcs identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression d'un élément de paysage composant le parc est soumise au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres ou pour l'extension d'une construction ou la réalisation d'annexes dès lors que cela ne conduit pas à remettre en cause la nature du parc.

Les arbres protégés ou alignement d'arbres identifiés par un symbole particulier sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression de ces éléments de paysage est soumise au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbanisée couvrant les secteurs de villages constructibles. Elle est ou doit être entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

■ Destination de la zone

Elle est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat en renforcement du bâti existant et dès lors que celui-ci ne conduit pas à étendre l'enveloppe bâtie du village.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement,
- Conserver le caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer

■ Eléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol

- *pour les secteurs soumis au risque d' « inondation » tel qu'identifié par un zonage particulier sur les plans de zonage (UCi), les règles du PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *la zone UC est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UC, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone UC est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UC, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, ou de dépôt de caravanes.
- Les golfs.

En outre, au sein des zones humides identifiées sur les plans de zonage, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et aux équipements d'intérêt collectif dès lors qu'il est établi qu'aucune autre alternative viable n'est possible en-dehors de la zone humide.

Dans cette dernière hypothèse, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE de l'Estuaire de la Loire devront être mises en place.

ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : dans le secteur UCi, les constructions mentionnées ci-après sont autorisées sous réserve de prescriptions réglementaires différentes ou complémentaires édictées par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires aux activités artisanales, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de zones habitées, qu'elles ne portent pas atteinte aux lieux avoisinants et qu'elles ne génèrent pas de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité économique existante dans la zone.
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité économique existante dans la zone.
- La démolition d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et identifié par un symbole particulier sur les plans de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
- pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction. Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

3.2 Voirie

Définition : Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Elles doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Dans l'attente éventuelle de la réalisation du réseau, les nouvelles constructions peuvent être assainies par le biais d'un assainissement non collectif dès lors que celui-ci est techniquement conçu pour pouvoir se connecter au réseau lors de sa réalisation. Cette connexion doit intervenir au plus tard dans un délai de 8 ans à partir de la réalisation du dispositif d'assainissement non collectif.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement est possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les nouveaux lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

Les constructions devront s'implanter :

- soit en respectant un recul identique à celui d'une ou des constructions voisines,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cadre de la construction d'un équipement ou ouvrage technique lié aux divers réseaux, un recul moins important sera admis sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 1 mètre.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 1,9 mètre par rapport à la ou les limite(s) séparative(s).

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'à l'égout de la toiture.

1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, des combles/attiques pouvant être aménagés sur un niveau.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur.

2 – Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics dont la hauteur maximale est fixée à 13 mètres à l'égout du toit,
- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**11-1 Dispositions générales**

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

11-2 Immeubles existants

Sauf lorsqu'elles tendent à permettre la rénovation thermique de la construction ou la création de dispositifs de production d'énergie, les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.

11-3 Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

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

- La qualité des matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts
- les enduits fantaisie
- les pastiches d'appareillage et de matériaux
- l'utilisation de matériaux de démolition et de récupération

- L'harmonie des couleurs

Le choix des couleurs devra être réalisé en harmonie avec les constructions environnantes.

11-4 Toitures

Les formes et matériaux de toiture et de couvertures sont libres dès lors qu'elles prennent un aspect satisfaisant notamment au regard de l'environnement urbain proche dans lequel la construction à créer doit s'insérer.

11-5 Clôtures

Les clôtures doivent contribuer et participer à la conservation de l'ambiance générale de la zone et de l'environnement urbain.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m surmonté de lisses, panneaux, grille ou barreaudage (ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres) et éventuellement doublée d'une haie
- soit un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60 m,

- soit une grille, un grillage, une palissade ou une haie vive non persistante d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres ;

L'utilisation de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est interdite sauf aux conditions cumulatives suivantes :

- pour les clôtures implantées sur les limites séparatives,
- dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et à la condition que la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,60 mètre de hauteur.

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

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées ci-dessus, 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et services, une place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts, une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce, à partir de 150 m² de surface de vente, une place par fraction de 20m² de surface de vente,
- pour les hôtels, 1 place par chambre
- pour les restaurants et cafés, 1 place pour 10 m² de salle
- pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres 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.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation d'activités économiques de la commune.

Elle comprend un sous-secteur :

- le **sous-secteur UEai**, secteur affecté identifié dans le PPRI Loire Amont pour lequel l'évolution des activités existantes peut être admise mais pour lequel aucun changement d'affectation de l'usage actuel des bâtiments ne pourra être autorisé.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- Permettre l'implantation et l'extension des activités autorisées dans la zone,
- Optimiser le potentiel constructible.

■ Eléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol

- *pour les secteurs soumis au risque d' « inondation » tel qu'identifié par un zonage particulier sur les plans de zonage (UEai), les règles du PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *la zone UE est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UE, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone UE est concernée par un risque sismique d'aléa modérée. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UE, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage de commerces de détail,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes ou de dépôt de caravanes,
- Les aires de jeux,
- Les golfs.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UEai:

Dans le secteur UEai, sont interdites toutes les constructions ou installations non mentionnées à l'article 2.

En outre, au sein des zones humides identifiées sur les plans de zonage, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et aux équipements d'intérêt collectif dès lors qu'il est établi qu'aucune autre alternative viable n'est possible en-dehors de la zone humide.

Dans cette dernière hypothèse, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE de l'Estuaire de la Loire devront être mises en place.

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE, sont autorisées sous conditions :

- une surface à usage d'habitation intégrée à un bâtiment d'activité à condition qu'elle soit destinée à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, dans une limite de 50m² de surface de plancher.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantés dans la zone.
- les annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UEai :

Compte tenu du risque d'inondation et du caractère « affecté » du secteur UEai, sont seules autorisées :

- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantés dans la zone.

- Les nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes liées et nécessaires aux activités économiques présentes dans la zone et respectant l'affectation du secteur d'implantation et des activités qui y sont en place.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 115 et 215 (voie dans la Vallée Maraichère actuelle et en projet). Sur les autres voies départementales, la création d'un accès direct pourra être refusée s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Disposition particulières applicables dans le secteur UEai :

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement est possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les nouveaux lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimal :

- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 215 (voie dans la Vallée Maraîchère actuelle et en projet) pour le secteur UEai,
- de 25 mètres par rapport à l'axe de RD 115,
- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 74,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Pour les autres emprises publiques ou dans le cadre de la construction d'un équipement ou ouvrage technique d'intérêt général ou lié aux divers réseaux, un recul moins important sera admis sans que celui-ci ne puisse être inférieur :

- à 7 mètres par rapport à l'alignement d'une voie départementale,
- à 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives
- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) dès lors qu'un dispositif efficace de lutte contre la propagation des incendies (murs coupe-feu pour une durée de 2 h minimum) est mis en place.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'à l'égout de la toiture.

1- Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau etc)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public, liés aux services publics dont la hauteur maximale est fixée à 13 mètres à l'égout du toit
- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 – Dispositions générales

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

11.2 – Façades

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux : les matériaux de démolition, de récupération, les tôles et matériaux brillants sont interdits.
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale : les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.3 – Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,5 mètres de hauteur. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages anti-bruit obligatoires, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (UEai), les clôtures doivent être conformes avec les prescriptions du PPRI de la Loire Amont.

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

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements de fonction, deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et services, une place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts, une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - pour les surfaces de vente alimentaire :
 - . entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 30 m²
 - . entre 151 et 500 m² : 5 places pour 100 m²
 - . entre 501 et 1000 m², 10 places pour 100 m²
 - . entre 1001 et 2500 m², 20 places pour 100 m²

- . au dessus de 2500 m², 15 places pour 100 m²
- pour les autres commerces, une place par fraction de 30m² de surface de vente.
- pour les hôtels, 1 place par chambre
- pour les restaurants et cafés, 1 place pour 10 m² de salle
- pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEci

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UEci est une zone urbanisée couvrant les secteurs « affectés » dans le PPRI Loire Amont à vocation commerciale spécifique.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à permettre le développement des activités commerciales en place sans admettre un changement d'affectation des bâtiments existants conformément aux prescriptions du PPRI.

■ Eléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol

- *le secteur UEci est entièrement soumis au risque d' « inondation ». Dans ce secteur « affecté » les règles du PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *la zone UEci est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UEci, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone UEci est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UEci 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UEci, sont interdites toutes les constructions ou installations non mentionnées à l'article 2.

En outre, au sein des zones humides identifiées sur les plans de zonage, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et aux équipements d'intérêt collectif dès lors qu'il est établi qu'aucune autre alternative viable n'est possible en-dehors de la zone humide.

Dans cette dernière hypothèse, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE de l'Estuaire de la Loire devront être mises en place.

ARTICLE UEci 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantés dans la zone.
- Les nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes liées et nécessaires aux activités commerciales présentes dans la zone et respectant l'affectation du secteur d'implantation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UEci 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

La création d'un nouvel accès direct sur la RD 37 est interdite.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

ARTICLE UEci 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Dans l'attente éventuelle de la réalisation du réseau, les nouvelles constructions peuvent être assainies par le biais d'un assainissement non collectif dès lors que celui-ci est techniquement conçu pour pouvoir se connecter au réseau lors de sa réalisation. Cette connexion doit intervenir au plus tard dans un délai de 8 ans à partir de la réalisation du dispositif d'assainissement non collectif.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UEci 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimal :

- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 37,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Pour les autres emprises publiques ou dans le cadre de la construction d'un équipement ou ouvrage technique lié aux divers réseaux, un recul moins important sera admis sans que celui-ci ne puisse être inférieur :

- à 7 mètres par rapport à l'alignement d'une voie départementale,
- à 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives dès lors qu'un dispositif efficace de lueite contre la propagation des incendies (murs coupe-feu pour une durée de 2 h minimum) est mis en place.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE UEci 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions doit être conforme aux prescriptions du PPRI de la Loire Amont.

ARTICLE UEci 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'à l'égout de la toiture.

1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

2 – Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau etc)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public, liés aux services publics dont la hauteur maximale est fixée à 13 mètres à l'égout du toit
- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UEci 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 – Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 – Façades

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux : les matériaux de démolition, de récupération, les tôles et matériaux brillants sont interdits.
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale : les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.3 – Clôtures

Les clôtures doivent être conformes avec les prescriptions du PPRI de la Loire Amont.

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

ARTICLE UEci 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les constructions à usage de bureaux et services, une place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - pour les surfaces de vente alimentaire :
 - . entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 30 m²
 - . entre 151 et 500 m² : 5 places pour 100 m²
 - . entre 501 et 1000 m², 10 places pour 100 m²
 - . entre 1001 et 2500 m², 20 places pour 100 m²
 - . au dessus de 2500 m², 15 places pour 100 m²
 - pour les autres commerces, une place par fraction de 30m² de surface de vente.
- pour les hôtels, 1 place par chambre
- pour les restaurants et cafés, 1 place pour 10 m² de salle
- pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

ARTICLE UEci 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEci 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UEci 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

ARTICLE UEci 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULi

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone ULi est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ludiques et de plein air.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à permettre, dans le respect des prescriptions du PPRI, le développement des équipements structurants à vocation sportive, de loisirs, ludiques et de plein air indispensables à la population communale.

■ Éléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol

- *le secteur ULi est entièrement soumis au risque d' « inondation ». Dans ce secteur, les règles du PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *la zone ULi est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone ULi, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone ULi est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE ULi 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone ULi, sont interdites toutes les constructions ou installations non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE ULi 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'un établissement d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux activités sportives, culturelles, de loisirs, ludiques et de plein air.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ULI 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Sur les RD 74 et 274, la création d'un accès direct pourra être refusée s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

ARTICLE ULI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Dans l'attente éventuelle de la réalisation du réseau, les nouvelles constructions peuvent être assainies par le biais d'un assainissement non collectif dès lors que celui-ci est techniquement conçu pour pouvoir se connecter au réseau lors de sa réalisation. Cette connexion doit intervenir au plus tard dans un délai de 8 ans à partir de la réalisation du dispositif d'assainissement non collectif.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE ULi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimal :

- **hors agglomération**, de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 274 et de la RD 74,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales en agglomération ou des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Pour les autres emprises publiques ou dans le cadre de la construction d'un équipement ou ouvrage technique lié aux divers réseaux, un recul moins important sera admis sans que celui-ci ne puisse être inférieur :

- à 7 mètres par rapport à l'alignement d'une voie départementale hors agglomération,
- à 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)
- soit en respectant un retrait minimal de 6 mètres par rapport à ces limites.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE ULi 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE ULi 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'à l'égout de la toiture.

1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit.

2 – Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau etc)
- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE ULi 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 – Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 – Façades

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux : les matériaux de démolition, de récupération, les tôles et matériaux brillants sont interdits.
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale : les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.3 – Clôtures

Les clôtures doivent être conformes avec les prescriptions du PPRI de la Loire Amont.

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

ARTICLE ULi12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE ULi 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ULi 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE ULi 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

ARTICLE ULi 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Lorsque des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour ces zones, la mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

Elle est découpée en plusieurs secteurs :

- le secteur 1AUh1 destiné à l'urbanisation des secteurs rattachés à la ZAC mutli-sites dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2009 et son secteur 1AUh1i concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRi de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001,
- le secteur 1AUh2 destiné à l'urbanisation du secteur du Gué au Voyer et son secteur 1AUh2i concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRi de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001,
- le secteur 1AUh3 destiné à l'urbanisation du secteur du Château,
- le secteur 1AUh4 destiné à l'urbanisation du secteur de la Robinière.

NB : Les règles définies dans le présent chapitre s'appliquent indistinctement à l'ensemble des secteurs sauf lorsque des dispositions contraires et/ou complémentaires sont mentionnées.

■ Destination de la zone

Les zones 1AUh sont destinées à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour chaque secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux

aménagement d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

■ **Éléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol**

- *pour les secteurs soumis au risque d' « inondation » tel qu'identifié par un zonage particulier sur les plans de zonage (indiqués « i »), les règles du PPRi de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *la zone 1AUh est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1AUh, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone 1AUh est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans les zones 1AUh, toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'industrie,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, ou de dépôt de caravanes.
- Les golfs.

ARTICLE 1AUh 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : dans les secteurs indicés « i », les constructions mentionnées ci-après sont autorisées sous réserve de prescriptions réglementaires différentes ou complémentaires édictées par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001.

Rappels :

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Sont autorisés sous conditions dans les zones 1AUh :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes d'aménagement et/ou programmes adoptés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
Une urbanisation par le biais de tranches successives est possible au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voiries.

- Les constructions nécessaires ou liées au commerce ou services, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat ou à l'entrepôt, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - d'être compatible avec la proximité de zones habitées,
 - de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
 - d'être liées à une habitation présente et autorisée dans la zone.
- L'extension des habitations existantes ainsi que la création d'annexes à l'habitation réalisées sur la même unité foncière.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUh2 et 1AUh2i :

La création d'accès, groupés ou non, sur la route des Faucardeurs est interdite.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUh4 :

La création d'accès directs de parcelles, groupés ou non, sur la route du Fleuve (RD104) est interdite.

La création d'accès directs de parcelles sur la rue de la Clairière n'est permise que s'il est établi l'impossibilité de desservir les constructions depuis d'autres voies ou accès existants ou à créer. Dans l'hypothèse où des accès directs sont créés, leur mutualisation devra être recherchée.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Elles doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,

- soit en respectant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (voirie, cheminement, espaces verts...)

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant une distance au moins égale à 1,90 mètre par rapport à la ou les autres limites séparatives,
- soit en respectant une distance au moins égale à 1,90 mètre par rapport à chaque limite séparative.

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) et pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, pourront être édifiés soit en limite séparative soit avec un recul minimal de 20cm.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL

Secteurs 1AUh1 – non réglementé

Secteurs 1AUh2 et 1AUh3 :

Les surfaces imperméabilisées supplémentaires à celles des constructions ne devront pas excéder 25% de l'emprise au sol des constructions (habitation, annexes, constructions artisanales, etc.) réalisées sur la parcelle.

Les aménagements indispensables à la desserte des constructions (voirie, trottoirs, stationnement) ne sont pas comptabilisés dans le pourcentage indiqué ci-dessus.

Secteur 1AUh4 :

Au moins 20% de la superficie de chaque lot ou ilot bâti devra être conservée en surface perméable.

Article 1AUh 10 – Hauteur des constructions

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- soit 10 mètres à l'égout de toiture,
- soit 12 mètres à l'acrotère.

En cas d'attique, il devra présenter un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à la façade.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUh4 :

Les nouvelles constructions ne peuvent excéder :

- un gabarit maximal équivalent à R+2 ou R+1+combles,
- une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres à l'acrotère.

En cas d'attique, il devra présenter un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à la façade.

ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Dispositions générales

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

Les constructions neuves et les clôtures devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par la qualité des matériaux.

Sont interdits l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents, les détails architecturaux ou les abords extérieurs.

11.2 Façades et murs

L'ensemble des façades devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné, mettant en évidence les volumes. Sur les bâtiments collectifs, les retraits des volumes des derniers niveaux pourront être traités différemment des étages courants.

Des redents, des retraits ou saillies limités seront l'occasion de rehausser un aspect de programme : entrée, ouverture, etc.

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

Les murs pignons devront être traités comme des façades à part entière.

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.

11.3 Toitures et couvertures

La toiture fait partie intégrante du parti architectural et sera composée en rapport avec la volumétrie générale de la construction.

Les éventuels ouvrages techniques seront intégrés en cohérence et habillés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux photovoltaïques, qui devront toutefois être intégrés dans la toiture.

11.4 Clôtures

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

Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUh1 :

Les clôtures, sur la limite publique/privée, sous forme de muret ou de mur sont interdites.

Elles seront traitées en poteaux bois à section carrée de 1,40 mètre de haut, espacés au maximum de 2 mètres, et doublées d'un grillage type « grillage à moutons ». Une haie sera obligatoirement plantée entre la clôture et la limite publique/privée. Cette haie sera composée d'au moins 3 essences locales.

En limite entre deux espaces privés non visibles depuis le domaine public, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de haut et être réalisées avec les trois composants suivant : bois/ grillage/ végétaux plantés. Elles pourront éventuellement admettre un soubassement maçonné de 1,2 mètre maximum. Toute autre forme de clôture est interdite.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AUh2, 1AUh3 et 1AUh4 :

Les clôtures doivent contribuer et participer à l'ambiance générale de la zone et de l'environnement urbain.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 m, surmonté par des lisses, panneaux, grilles ou barreaudage (ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres) et éventuellement doublée d'une haie,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60m,
- soit d'une grille, d'un grillage, d'une palissade ou d'une haie vive non persistante d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

L'utilisation de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est interdite sauf aux conditions cumulatives suivantes :

- pour les clôtures implantées sur les limites séparatives,
- dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et à la condition que la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,60 mètre de hauteur.

Le mur existant et protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme en bordure de la rue des Faucardeurs doit être conservé et restauré conformément à son aspect actuel. Sa destruction totale ou partielle est interdite.

11.5 Annexes

Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUh1 :

Les bâtiments annexes devront prolonger la construction principale et avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci en prolongeant le volume architectural.

Les bâtiments annexes dédiés au stationnement pourront être détachés et/ou réalisés sur un autre terrain que celui accueillant la construction principale.

Les autres bâtiments annexes non continus à la construction principale sont interdits.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AUh2 et 1AUh3 :

Les garages, les annexes et les abris de jardin autorisés doivent s'harmoniser avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux de démolition et de récupération est interdite.

Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUh4 :

Les annexes et notamment leur toiture doivent s'harmoniser avec la construction principale.

11.6 Locaux et équipements techniques

Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AUh1 et 1AUh4 :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

11.7 Antennes et pylônes

L'implantation d'antennes, y compris paraboliques, est interdite sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT

12.1 Principe

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

Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUh1 :

Les normes suivantes doivent être respectées :

- Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement

- Pour les autres constructions d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher. Le stationnement ne sera pas obligatoirement situé sur le terrain d'assiette de la construction principale.
- Pour les autres constructions et installations, il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

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

Stationnement deux roues :

Pour les opérations de logement collectif, intermédiaire et groupé sera créé un local destiné au stationnement des véhicules deux roues, intégré ou dans la continuité du volume construit de l'unité de logement.

La surface minimale de ce local est de 1m² par logement.

Pour les logements indépendants, un local vélo peut être créé dans le logement.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AUh2 et 1AUh3 :

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement,
- pour les autres constructions d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement,
- Pour les autres constructions et installations, il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Dans le cadre de chaque opération, des stationnements publics destinés aux visiteurs devront être prévus.

Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUh4 :

Les normes suivantes doivent être respectées :

- Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement,
- Pour les autres constructions d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 65 m² de surface de plancher. Toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Les places à créer devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et n'intégreront pas les garages éventuels. Pour les logements collectifs ou intermédiaires, le stationnement mutualisé pourra être réalisé dans un garage collectif (type garage enterré ou semi-enterré).
- Pour les constructions liées à une activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité. Toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.
- Pour les autres constructions et installations, il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. Toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

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

Stationnement deux roues :

Pour les opérations de logement collectif, intermédiaire et groupé sera créé un local ou plusieurs locaux destinés au stationnement des véhicules deux roues, intégré ou dans la continuité du volume construit de l'unité de logement. La surface de ces locaux devra être conforme aux réglementations en vigueur.

Pour les logements indépendants, un local vélo peut être créé dans le logement.

ARTICLE 1AUH 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**13.1 Obligation de planter****Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUh1 :**

Le projet de ZAC multi-sites développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

13.1.1 Aires de stationnement

Pour les constructions à usage de logements collectifs et pour les équipements publics de superstructure, les aires de stationnement extérieures doivent être paysagées.

On plantera au minimum 1 arbre-tige de force 20/25 à la plantation pour 8 places de stationnement. Ces plantations seront à répartir de manière harmonieuse au sein de l'ensemble de l'espace extérieur du terrain.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par des matériaux perméables).

13.1.2 Espaces libres

La partie du terrain non couverte par les constructions, les aménagements de voirie ou les aires de stationnement doit être aménagée en espaces paysagers à dominante végétale. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos.

13.2 Protection des éléments paysagers**Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUh1 :**

Les éléments de paysage existants sont à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et notamment les alignements d'arbres, les haies, les arbres isolés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Aucune construction ne sera admise à moins de 3 mètres du tronc.

La destruction partielle des haies peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations d'essence équivalente (force 20/25 à la plantation).

En particulier, des coupes limitées sont autorisées dans le cadre de la viabilisation de l'opération et pour assurer l'accès aux parcelles.

Les boisements existants peuvent être éclaircis de leur taillis pour être pratiqués comme espace public de détente et de promenade.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

ARTICLE 1AUh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prendre en compte la possibilité de se raccorder à un réseau haut débit, ou à en créer l'accès au besoin.

En l'absence de desserte lors de la réalisation de l'opération, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques à haute performance.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEc

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUec est une zone d'urbanisation future à court terme destinée à permettre l'implantation d'une zone commerciale intercommunale sur le secteur de l'Aulnaie et pouvant admettre des activités commerciales et de services.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à permettre le développement des activités commerciales et de services en lien avec les activités d'ores et déjà présentes.

■ Eléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol

- la zone 1AUec est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1AUec, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- la zone 1AUec est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUec 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone 1AUec, en référence à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à la destination « Commerce et activité de service ».

ARTICLE 1AUec 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de respecter les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, dans la zone 1AUec, sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantés dans la zone,
- les constructions rattachées à la destination « Commerce et activité de service » sous réserve que leur surface de plancher ne soit pas inférieure à 300m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUec 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

La création d'un nouvel accès direct sur la RD 37 est interdite à l'exception d'un accès réservé à la desserte des engins de sécurité incendie.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

ARTICLE 1AUec 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Dans l'attente éventuelle de la réalisation du réseau, les nouvelles constructions peuvent être assainies par le biais d'un assainissement non collectif dès lors que celui-ci est techniquement conçu pour pouvoir se connecter au réseau lors de sa réalisation. Cette connexion doit intervenir au plus tard dans un délai de 8 ans à partir de la réalisation du dispositif d'assainissement non collectif.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUec 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUec 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimal :

- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 37,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Pour les autres emprises publiques ou dans le cadre de la construction d'un équipement ou ouvrage technique lié aux divers réseaux, un recul moins important sera admis sans que celui-ci ne puisse être inférieur :

- à 7 mètres par rapport à l'alignement d'une voie départementale,
- à 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUec 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- en respectant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives communes avec les zones Ah2 et A voisines,
- entre 0 et 3 mètres pour les autres limites séparatives.

ARTICLE 1AUec 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUec 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUec 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'à l'égout de la toiture.

1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit.

2 – Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public, liés aux services publics dont la hauteur maximale est fixée à 13 mètres à l'égout du toit
- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE 1AUec 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 – Dispositions générales

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

11.2 – Façades

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux : les matériaux de démolition, de récupération, les tôles et matériaux brillants sont interdits.
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale : les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.3 – Clôtures

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

ARTICLE 1AUec 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Des espaces de stationnement pour les vélos devront être créés en cohérence avec les besoins de la zone.

Les obligations mentionnées dans le présent article en matière stationnement pourront être satisfaites au sein de la zone Neci voisine.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les constructions à usage de bureaux et services, une place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce, une place par fraction de 30m² de surface de vente.

ARTICLE 1AUec 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non construits et non nécessaires à la circulation, situés entre les bâtiments à usage de commerces ou services et les habitations existantes devront être plantés de manière à limiter à terme l'impact visuel des constructions commerciales. Cet écran paysager devra être accompagné d'un grillage en limite de parcelle.

Les espaces paysagers créés dans le cadre de l'aménagement de la zone devront être constitués d'espèces d'essences locales, conformes à la typologie des sols telles que rappelées à l'annexe 1 du règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUec 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUec 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

ARTICLE 1AUec 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Elle est découpée en plusieurs secteurs :

- le **secteur 2AUh** destiné à l'urbanisation à vocation principal d'habitat à long terme,
- le **secteur 2AUe** destiné à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

■ Objectifs de la zone

La zone 2AU doit permettre à la commune de répondre à ses besoins de développement à long terme, tout en assurant, grâce à un échelonnement dans le temps, une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espaces.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment s'ils doivent permettre d'assurer un niveau de desserte suffisant de la zone en vue de son urbanisation.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cadre d'extension de constructions existantes, celle-ci devra se faire dans le prolongement du bâti existant sans réduire le recul existant par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Dans le cadre de constructions techniques nécessaires à l'urbanisation de la zone, une implantation est par ailleurs autorisée:

- suivant un retrait minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales,
- à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou suivant un retrait minimal d'1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non implantées sur les limites séparatives doivent respecter un retrait minimal de 1,9 mètre par rapport à ces limites

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 réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante.

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

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementée

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementée

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A comprend plusieurs sous-secteurs :

- le **secteur Ai** couvrant les secteurs inondables de la zone A (*voir ci-dessous*),
- le **secteur Ah1** destiné à couvrir les secteurs bâtis pour lesquels la constructibilité pour de nouvelles habitations est permise sans extension de l'enveloppe bâtie actuelle (comblement des « dents creuses ») **et son sous-secteur Ah1i soumis au risque d'inondation**
- le **secteur Ah2** destiné à couvrir le bâti occupé par des tiers à l'activité agricole et dispersé au sein de la zone A dans lequel seule l'évolution encadrée du bâti existant est autorisée **et son sous-secteur Ah2i soumis au risque d'inondation**
- le **secteur Ah3i** destiné à couvrir les villages de bords de Loire au sein desquels l'évolution encadrée du bâti existant est autorisée et peut notamment permettre la création d'activités artisanales ou commerciales.
- le **secteur Ah4** destiné à couvrir les activités de pension animalière en vue de permettre leur développement
- le **secteur An** destiné à couvrir les secteurs à vocation agricole à préserver de toute construction y compris des bâtiments à usage agricole **et son sous-secteur Ani soumis au risque d'inondation**

■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

■ Eléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol

- *pour les secteurs soumis au risque d' « inondation » tel qu'identifié par un zonage particulier sur les plans de zonage (indiqué « i »), les règles du PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

- *la zone A est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *une portion de la zone A est concernée par le périmètre de protection du captage de Basse-Goulaine. A l'intérieur de ce périmètre, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 9 juillet 2002 doivent être respectées (cf. 6 – Annexes)*
- *une portion de la zone A est concernée par le site classé du marais de Goulaine. A ce titre, toute modification de l'aspect di site classé est soumise à autorisation spéciale (article L.314-10 du code de l'environnement).*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Dispositions particulières applicables à la zone A et ses sous-secteurs Ah2i et Ah3i :

Dans les secteurs situés dans une marge égale à 100 fois la hauteur de la digue en bord de Loire tels qu'identifiée sur les plans de zonage par un contour particulier, sont interdits :

- la création de nouveau logement en neuf ou par le biais d'un changement de destination,
- la création de tout hébergement hôtelier ou touristique (gîte, auberges, etc.) sauf lorsque celui-ci est issu du changement de destination d'une construction à usage d'habitation existante.

Dispositions particulières applicables aux secteurs An et Ani :

Toute occupation et utilisation du sol est interdite.

En outre, au sein des zones humides identifiées sur les plans de zonage, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Des affouillements et exhaussements du sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

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

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Rappel : dans les secteurs indicés « i », les constructions mentionnées ci-après sont autorisées sous réserve de prescriptions réglementaires différentes ou complémentaires édictées par le PPRi de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001.

Dispositions particulières applicables dans la zone A et son secteur Ai exclusivement :

Sont autorisées :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les grands abris plastiques et les serres doivent respecter une distance minimale de 50 mètres par rapport à toute habitation existante et par rapport à toute limite d'une zone U et AU à vocation d'habitat. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'extension de grands abris plastiques et de serres implantés à moins de 50 mètres des habitations ou limites évoquées ci-dessus dès lors que cette extension ne conduit pas à réduire la distance existante.
- Les constructions destinées au commerce ou à l'activité dès lors que les conditions cumulatives suivantes sont réunies :
 - elles sont nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole,
 - les activités ainsi créées conservent un caractère accessoire par rapport à l'activité de production,
 - elles sont implantées en continuité d'un bâti d'exploitation existant. Cette règle ne s'applique pas pour les installations spécifiques pour lesquelles des distances réglementaires doivent être obligatoirement respectées.
- Les constructions destinées aux bureaux dès lors que les conditions cumulatives suivantes sont réunies :
 - elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
 - elles sont implantées en continuité d'un bâti d'exploitation existant.
- Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors que les conditions cumulatives suivantes sont réunies :
 - elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité et d'intérêt patrimonial et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,

- le bâtiment concerné soit situé sur le site principal de l'exploitation,
 - ces activités doivent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge, activités pédagogiques...),
 - ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole principale existante dont elle reste l'accessoire.
- Les terrains de camping et de caravaning dès lors que les conditions cumulatives suivantes sont réunies :
 - ils sont destinés à accueillir au maximum 6 tentes ou caravanes (ou au maximum 20 campeurs),
 - l'activité de camping s'exerce en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
- Les constructions d'habitation nécessaires et directement liées à une exploitation agricole existante telle que définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime et leurs annexes sous les réserves suivantes :
 - l'existence préalable de bâtiments d'exploitation à structure fixe d'un usage agricole effectif,
 - l'habitation est destinée aux exploitants agricoles au titre d'activité principale et exerçants cette activité à temps plein dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation, au regard de sa taille, de son organisation, de la nature des activités exercées et du volume des productions.
Pour les exploitations comprenant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'activité agricole ou de son accroissement, au regard de la contribution du demandeur au travail commun, ainsi que de la présence éventuelle de plusieurs sites ou ateliers de production, en prenant en compte les critères de taille et de volume de l'activité sur chaque site.
 - la réutilisation de bâtiments existants pour créer le logement de fonction doit être privilégiée.
 - l'habitation ne doit en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation (mitage) ni apporter une gêne pour l'exercice et le développement de l'activité agricole et des activités protégées par le zonage. Il doit être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (moins de 50 m), soit en continuité d'un groupement bâti proche (de type village ou hameau).

Dispositions particulières applicables dans la zone Ah1 et son sous-secteur Ah1i exclusivement :

Outre l'ensemble des constructions et installations admises au sein de la zone Ah2 ci-dessous, sont autorisées en zone Ah1 :

- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont situées à une distance minimale de 50 mètres par rapport à toute construction agricole en activité et qu'elles sont implantées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante (comblement des « dents creuses »).

Dispositions particulières applicables dans la zone Ah2 et son sous-secteur Ah2i exclusivement :

Sont autorisées :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...),
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone,
- L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions d'habitation existantes dans la mesure où :
 - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m² d'emprise au sol.
 - l'extension ainsi créée ne conduit pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes en ne réduisant notamment pas les distances existantes avec le bâti agricole situé à proximité.
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,
- Les piscines, couvertes ou non, situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent sans limitation de surface,
- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination ou la réhabilitation de bâtiments en vue d'un usage d'habitat ou touristique dès lors :
 - que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 50 mètres par rapport à toute construction agricole en activité,
 - qu'ils présentent une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial, et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
 - qu'ils présentent une emprise au sol minimale de 70 m²,
 - qu'ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole.
 - sous réserve des prescriptions de l'article 6 du présent règlement.

- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve :
 - de ne pas conduire à une aggravation des nuisances vis-à-vis des habitations proches,
 - de respecter les règles d'augmentation de l'emprise au sol suivantes :
 - pour les bâtiments d'activités d'une emprise au sol inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, l'extension ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol existante,
 - pour les bâtiments d'activité d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du P.L.U., l'extension ne devra pas excéder 30m² d'emprise au sol.

- La démolition d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et identifié par un symbole particulier sur les plans de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.
 Cette démolition peut être admise :
 - en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
 - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction. Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

- La démolition d'un linéaire de mur protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et identifié par un symbole particulier sur les plans de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.
 Cette démolition peut être admise :
 - en vue de la création d'un accès à la parcelle,
 - si une construction doit être implantée à l'alignement de la voie en lieu et place du mur existant.

Dispositions particulières applicables dans la zone Ah3i exclusivement :

Sous réserve des dispositions de l'article 1 et outre l'ensemble des constructions et installations admises au sein de la zone Ah2 ci-dessus, sont autorisées en zone Ah3i :

- Le changement de destination ou la réhabilitation de bâtiments en vue d'un usage artisanal ou commercial dès lors :
 - que, dans le cadre d'un usage artisanal, l'activité est compatible avec la proximité de zones habitées vis-à-vis desquelles elle ne génère pas de nuisances,
 - que, dans le cadre d'un usage commercial, le bâtiment concerné présente une architecture de qualité ou d'intérêt patrimonial, et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
 - qu'ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole.

- L'extension des activités commerciales existantes,

Dispositions particulières applicables dans la zone Ah4 exclusivement :
Sont autorisées :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...),
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone,
- L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions d'habitation existantes dans la mesure où :
 - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m² d'emprise au sol.
 - l'extension ainsi créée ne conduit pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes en ne réduisant notamment pas les distances existantes avec le bâti agricole situé à proximité.
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,
- Les piscines, couvertes ou non, situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent sans limitation de surface,
- Les constructions nécessaires et liées à la pension animale dans une limite de 150m² d'emprise globale au sol.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 37, 115 et 215 (voie de la Vallée Maraîchère actuelle et en projet). Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Tout bâtiment accueillant du public doit être raccordé au réseau public de distribution.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

1- Hors agglomération

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 35 mètres de l'axe de RD 215 et de la RD 37 (section ouest du bourg et du raccordement au projet de prolongement de la voie de la vallée maraîchère),
- 25 mètres de l'axe des autres sections de routes départementales,
- pour les autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile :
 - 10 mètres de l'alignement pour les grands abris plastiques et les serres,
 - 5 mètres de l'alignement pour les autres constructions.

Tout changement de destination est interdit à l'intérieur des marges de recul par rapport aux voies départementales mentionnées ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les constructions liées à un service public ou à un établissement d'intérêt collectif ainsi que les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, qui peuvent être implantés en respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales et d'1 mètre pour les autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

- la réhabilitation, l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas réduire le recul existant.

2- En agglomération

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies :

- soit en respectant un recul identique à celui d'une ou des constructions voisines,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobiles.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les constructions liées à un service public ou à un établissement d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages et constructions techniques liés aux réseaux, dont l'implantation est possible jusqu'à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne génèrent pas de risque pour la circulation (visibilité),
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 1,9 mètre par rapport à ces limites.

Les grands abris plastiques et les serres doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 50 mètres par rapport aux limites des zones U et AU à vocation d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les annexes à l'habitation inférieures à 12 m², les piscines et les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation si elle n'est pas prévue sur les limites séparatives est autorisée à 1,9 mètre de ces limites,
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas réduire le retrait existant.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture de la construction à édifier.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables aux constructions, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de commerces ou de bureaux autorisées dans la zone ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant ou de changement de destination d'un bâtiment excédant déjà cette hauteur.

La hauteur maximale des annexes à l'habitation et des abris pour animaux à usage agricole non professionnel est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

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

B) Expression des façades

▪ *Pour les constructions d'habitation*

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonneries) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (pierre, bois...) doivent être revêtues d'enduits dont la teinte sera en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

- *Pour les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle*
Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle autorisés dans la zone devront présenter un aspect bois naturel et ne doivent être fermés que sur 3 côtés au maximum.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris pour animaux liés à une pension animalière au sein du secteur Ah4.
- *Pour les bâtiments à usage agricole*
L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.
L'utilisation de teintes sombres pour les grands volumes est fortement préconisée pour garantir une meilleure insertion dans le paysage.

C) Toitures et couvertures

- *Pour les constructions d'habitation*
Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être la tuile canal en usage dans la région (ou un matériau en présentant l'aspect).
D'autres matériaux de couverture (ardoise, zinc...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.
- *Pour les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle*
Les toitures devront présenter une forme simple à une ou deux pentes.
- *Pour les bâtiments à usage agricole*
A l'exception des panneaux photovoltaïques, sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires.

D) Restauration, réhabilitation et changement de destination

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural ou patrimonial, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions ou changements de destination. Les éléments éventuels caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes devront être conservées et être intégrées dans le projet de mise en valeur architectural. La création de nouvelles ouvertures ne sera autorisée que dans la mesure où il sera justifié qu'elles sont indispensables pour améliorer la luminosité et le confort de la construction.

Par ailleurs, dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié sur les plans de zonage, les principes mentionnés en annexe du présent règlement doivent être respectés.

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Serres et grands abris plastiques

La création et l'implantation de structures maraichères de type serres ou grands abris plastiques doivent faire l'objet d'une réflexion et d'une étude globale destinée à définir et à choisir les dispositifs les plus adaptés pour assurer une intégration qualitative de ces constructions dans le paysage communal (préservation de haies existantes, plantation de nouvelles haies ou arbres, végétalisation des bassins de rétention des eaux lorsqu'ils sont requis, etc.) et dont la mise en œuvre doit être strictement respectée.

Le choix des dispositifs retenus sera établi sur la base des principes et préconisations déclinées dans les études de référence que sont l'étude de valorisation des paysages maraichers nantais et le volet maraicher de la charte pour la prise en compte de l'Agriculture dans l'Aménagement du territoire.

B) Clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués et de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Hors prescriptions spécifiques mentionnées par le PPRI Loire Amont, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Sous réserve des dispositions spécifiques mentionnées par le PPRI Loire Amont le cas échéant, dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée :

- dans la zone A et le secteur An : à 1,2 mètre.
- dans les secteurs Ah1, Ah2, ~~Ah3~~ et Ah4 : à 1,6 mètre

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

C) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de place exigé est le suivant :

- pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les autres constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts, 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- pour les hôtels-restaurants :
 - hôtels : 1 place par chambre,
 - restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
 - hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue.

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Des tampons visuels pourront être exigés afin de masquer les aires de stockage agricoles.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (bois ou haies) figurant au plan par une trame ou un contour particulier sont protégés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (*cf. liste de végétaux annexée au présent règlement*).

Les espaces de parcs identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression d'un élément de paysage composant le parc est soumise au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres ou pour l'extension d'une construction ou la réalisation

d'annexes dès lors que cela ne conduit pas à remettre en cause la nature du parc.

Les arbres protégés ou alignement d'arbres identifiés par un symbole particulier sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression de ces éléments de paysage est soumise au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d’occupation du sol n’est pas réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ne sont pas règlementées.

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- la **zone N** destinée à assurer la protection stricte des milieux naturels sensibles du territoire communal,
- le **secteur Ni** couvrant les secteurs inondables de la zone N (*voir ci-dessous*),
- le **secteur Nh** couvrant les espaces habités localisés au sein des secteurs naturels sensibles pour lesquels une évolution encadrée du bâti est autorisée dans le respect des enjeux écologiques et environnementaux.
- le **secteur NLi** couvrant les espaces à vocation de loisirs et touristiques liés au plan d'eau du Chêne et à la vallée de la Loire,
- le **secteur Nti** couvrant les espaces à vocation touristique du camping du plan d'eau du Chêne,
- le **secteur Np** destiné à couvrir les ensembles architecturaux et paysagers remarquables du territoire,
- le **secteur Nei** couvrant les secteurs isolés d'activités artisanales existants à la date d'approbation du P.L.U. et pour lesquels l'évolution du bâti est encadrée compte tenu de leur caractère inondable,
- le **secteur Nepi** couvrant les équipements publics d'intérêt collectif (station d'épuration, centre technique municipal...)
- le **secteur Ngvi** couvrant le terrain d'accueil des gens du voyage,
- le **secteur Neci** couvrant les espaces non constructibles de la zone commerciale de l'Aulnaie au sein duquel seule la création de stationnement, d'espaces verts et de clôtures est admise.

■ Objectifs de la zone

La zone N et ses différents sous-secteurs doivent permettre d'assurer une protection adaptée de chaque secteur en tenant compte de sa sensibilité patrimoniale et environnementale.

- **Éléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol**
 - *pour les secteurs soumis au risque d' « inondation » tel qu'identifié par un zonage particulier sur les plans de zonage (indiqué « i »), les règles du PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
 - *la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
 - *la zone N est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
 - *une portion de la zone N est concernée par le périmètre de protection du captage de Basse-Goulaine. A l'intérieur de ce périmètre, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 9 juillet 2002 doivent être respectées (cf. 6 – Annexes)*
 - *une portion de la zone N est concernée par le site classé du marais de Goulaine. A ce titre, toute modification de l'aspect du site classé est soumise à autorisation spéciale (article L.314-10 du code de l'environnement).*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

En outre, au sein des zones humides identifiées sur les plans de zonage :

- *Localisées à l'intérieur de la Trame Verte et Bleue telle qu'identifiées sur les plans de zonage*, en application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne, 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 et cours d'eau identifiés sur les plans de zonage comme élément d'appui de la trame verte et bleue est interdite.

Localisées hors de la Trame Verte et Bleue telle qu'identifiée sur les plans de zonage, toute occupation et utilisation du sol.

Des affouillements et exhaussements du sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes,
- ou sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides,
- ou sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Rappel : pour les secteurs indicés « i », les constructions mentionnées ci-après sont autorisées sous réserve de prescriptions réglementaires différentes ou complémentaires édictées par le PPRI de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001.

Dispositions particulières applicables dans la zone N exclusivement :**Sont autorisées :**

- Les travaux d'entretien et de gestion courante sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (traitement des façades, réfection des toitures, etc.)

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nh exclusivement :**Sont autorisées :**

- Les travaux d'entretien et de gestion courante sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (traitement des façades, réfection des toitures, etc.)
- L'extension des constructions d'habitation existantes uniquement par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment existant et situé dans la continuité de l'habitation et dès lors que celui-ci ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire au sein du bâtiment.

Dispositions particulières applicables dans le secteur NLi exclusivement :**Sont autorisées :**

- Les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, 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.
- L'aménagement des constructions existantes au 22 juin 1998 (date de notification du projet d'intérêt général ayant mené à l'adoption du PPRI Loire Amont) dès lors qu'ils n'entraînent ni modification de l'emprise au sol ni création de surface de plancher.
- Les locaux et installations destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques sous les conditions cumulatives suivantes :
 - que la pratique de ces loisirs soit effective,
 - que tous les locaux et installations soient démontables dans un délai de 48h,
 - qu'en cas de cessation de l'activité ayant justifié l'implantation des locaux et installations, il soit procédé au démontage de ces derniers et à la remise en état du site.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nti exclusivement :**Sont autorisées :**

- Les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- L'extension mesurée et les équipements nécessaires au terrain de camping existant au 22 juin 1998 (date de notification du projet d'intérêt général ayant mené à l'adoption du PPRI Loire Amont)

Dispositions particulières applicables dans le secteur Np exclusivement :**Sont autorisées :**

- L'extension et la réhabilitation du bâti existant dans le respect des caractéristiques architecturales et paysagères du site (volumétrie,

préservation des éléments de modénature, respect et harmonie des matériaux existants...)

- La démolition d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et identifié par un symbole particulier sur les plans de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
- pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction. Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti

- La démolition d'un linéaire de mur protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et identifié par un symbole particulier sur les plans de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Cette démolition peut être admise :

- en vue de la création d'un accès à la parcelle,
- si une construction doit être implantée à l'alignement de la voie en lieu et place du mur existant.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nei exclusivement :

Sont autorisées :

- Les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes au 22 juin 1998 (date de notification du projet d'intérêt général ayant mené à l'adoption du PPRI Loire Amont) dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante au 22 juin 1998

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nepi exclusivement :

Sont autorisées :

- Les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ngvi exclusivement :

Sont autorisées :

- Les sanitaires nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage existantes au 22 juin 1998 (date de notification du projet d'intérêt général ayant mené à l'adoption du PPRI Loire Amont)

Dispositions particulières applicables dans le secteur Neci exclusivement :

Sont autorisées :

- les aires de stationnement et les espaces paysagers nécessaires aux constructions rattachées à la destination « Commerce et activité de service » dès lors qu'ils ne conduisent à aucune modification du profil du sol naturel (interdiction des remblais et terrassements),
- les clôtures conformes aux prescriptions du PPRI Loire Amont.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 37, 115 et 215 (voie de la Vallée Maraîchère actuelle et en projet). Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puis privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Tout bâtiment accueillant du public doit être raccordé au réseau public de distribution.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

1- Hors agglomération

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD 215 et de la RD 37 (section ouest du bourg et du raccordement au projet de prolongement de la voie de la vallée maraîchère),
- 25 mètres de l'axe des autres sections de routes départementales,
- pour les autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile :
 - 10 mètres de l'alignement pour les grands abris plastiques et les serres,
 - 5 mètres de l'alignement pour les autres constructions.

Tout changement de destination est interdit à l'intérieur des marges de recul par rapport aux voies départementales mentionnées ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les constructions liées à un service public ou à un établissement d'intérêt collectif ainsi que les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, qui peuvent être implantés en respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies

départementales et d'1 mètre pour les autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

- la réhabilitation, l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas réduire le recul existant.

2- En agglomération

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies :

- soit en respectant un recul identique à celui d'une ou des constructions voisines,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobiles.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les constructions liées à un service public ou à un établissement d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages et constructions techniques liés aux réseaux, dont l'implantation est possible jusqu'à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne génèrent pas de risque pour la circulation (visibilité),
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 1,9 mètre par rapport à ces limites.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les annexes à l'habitation inférieures à 12m², les piscines et les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation si elle n'est pas prévue sur les limites séparatives est autorisée à 1,9 mètre de ces limites,
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas réduire le retrait existant.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture de la construction à édifier.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables aux constructions, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Hauteur maximale

Dispositions particulières applicables dans la zone N et l'ensemble de ces sous-secteurs

Les extensions, réhabilitations, changements de destination se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs Nti et NLi :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

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

B) Expression des façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

C) Toitures et couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en harmonie avec l'aspect des matériaux utilisés pour les constructions proches.

D) Restauration, réhabilitation et changement de destination

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural ou patrimonial, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions ou changements de destination. Les éléments

éventuels caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes devront être conservées et être intégrées dans le projet de mise en valeur architectural. La création de nouvelles ouvertures ne sera autorisée que dans la mesure où il sera justifié qu'elles sont indispensables pour améliorer la luminosité et le confort de la construction.

Par ailleurs, dans le cadre d'une intervention sur le patrimoine rural de la commune, les principes mentionnés en annexe du présent règlement doivent être respectés.

Des dérogations aux règles édictées ci-dessus pourront être admises lorsque les travaux envisagés tendront à permettre la rénovation thermique de la construction ou la création de dispositifs de production d'énergie.

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués et de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Hors prescriptions spécifiques mentionnées par le PPRI Loire amont, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Sous réserve des dispositions spécifiques mentionnées par le PPRI Loire Amont le cas échéant, dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 1,2 mètre.

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

B) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Neci exclusivement :

La zone Neci pourra accueillir les espaces de stationnement nécessaires aux constructions réalisées dans la zone 1AUEc voisine.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les constructions à usage de bureaux et services, une place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce, une place par fraction de 30m² de surface de vente.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Neci exclusivement :

Les espaces paysagers créés dans le cadre de l'aménagement de la zone devront être constitués d'espèces d'essences locales, conformes à la typologie des sols telles que rappelées à l'annexe 1 du règlement.

13.2 Eléments de paysage protégés rattachés aux Sites d'Intérêt Communautaire

Les Sites d'Intérêt Communautaire NATURA 2000 de la vallée de la Loire et du marais de Goulaine sont identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage.

Au sein de ces secteurs, l'ensemble des éléments végétaux existants (bois, haies, arbres isolés) sont protégés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire et l'intérêt collectif le justifie et dès lors qu'il est établi qu'aucune autre alternative viable n'est possible. Dans cette dernière hypothèse, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du principe de compensation et du processus « Eviter, Réduire, Compenser » devront être mises en place.

13.3 Eléments de paysage protégés au titre des trames verte et bleue

La Trame Verte et Bleue est identifiée par une trame particulière sur les plans de zonage conformément à l'article R123-11 du code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage figurant au plan par une trame ou un contour particulier comme élément d'appui des trames verte et bleue sont protégés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie dès lors que des mesures compensatoires permettant le maintien du réservoir de biodiversité ou du corridor écologique sont mises en place.

13.4 Autres éléments de paysage protégés (hors SIC et Trame Verte et Bleue)

Les autres éléments de paysage figurant au plan par une trame ou un contour particulier sont protégés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (*cf. liste de végétaux annexée au présent règlement*).

Les espaces de parcs identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression d'un élément de paysage composant le parc est soumise au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres ou pour l'extension d'une construction ou la réalisation d'annexes dès lors que cela ne conduit pas à remettre en cause la nature du parc.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d’occupation du sol n’est pas réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ANNEXE n°1
LISTE DES VEGETAUX POUR PLANTATION DE HAIES

- En plaine alluviale – sols humides

Arbres		
	Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
	Erable à f. de frênes	Acer Negundo
	Frêne	Fraxinus excelsior, raywood ou jaspidea
	Merisier	Prunus avium
	Chênes des marais	Quercus palustris
	Chêne pédonculé	Quercus robur
	Chêne vert	Quercus ilex
	Aulne glutineux	Alnus glutinosa
	Saule argenté	Salix alba
	Saule cendré	Salix cendré
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Bourdaine	Rhamnus frangula
	Cornouiller	Cornus alba stolonifera sanguinea....
	Troène commun	Ligustrum vulgare

On évitera le saule marsault – salix capreae – beaucoup trop envahissant.

- Sur les terrains de coteau et plateau

Arbres et arbustes		
	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
	Chênes pédonculés	Quercus robur
	Chêne rouge d'Amérique	Quercus rubra
	Charme	Carpinus betuls
	Noyer	Juglans
	Pruniers	Prunus mahaleb
	Cerisier à grappes	Prunus padus
	Noisetier	Corylus avellana
	Troène commun	Ligustrum vulgare
	Fusain d'Europe	Euonymus europaea
	Châtaignier commun	Castanea savita
	Laurier thym	Viburnums tinus
	Laurier sauce	Laurus nobilis
	Houx	Ilex aquifolium

ANNEXE n°2
**PRINCIPES ARCHITECTURAUX POUR LES INTERVENTIONS SUR LE
PATRIMOINE RURAL (CHANGEMENT DE DESTINATION)**

