

Ville de DONGES

Plan Local d'Urbanisme Modification n°5

Règlement modifié

PROCEDURE	DATE D'ELABORATION
Elaboration du PLU	08/02/2008
Modification n°1	25/03/2010
Révision simplifiée n°1	24/02/2011
Modification par voie simplifiée n°1	29/09/2011
Modification n°2	20/12/2012
Mise en compatibilité	03/03/2014
Mise à jour	29/07/2014
Modification n°3	09/07/2015
Mise à jour	17/12/2015
Modification n°4	28/06/2016
Modification n°5	07/02/2017
Mise à jour	21/03/2017

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	24
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	35
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	46
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	54
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	61
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	68
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa	69
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb.....	78
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU.....	87
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _p	90
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _e	93
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	97
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A.....	98
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	105
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N	106
ANNEXES.....	117

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Donges

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

2.1 Règlement National d'Urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 et R 111.25 à R 111.47.

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

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

Article R 111.2

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

Article R 111.4

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

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et 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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

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

Autres dispositions réglementaires d'urbanisme s'appliquant

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiées et du 2 mai 1930 modifiées relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
- c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,
- d) les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant.

A compter de l'approbation du P.L.U., les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du P.L.U. à l'exception de ceux figurant en annexe, qui conservent leur règlement propre, en application de la loi n°86.13 du 6 janvier 1986 (article L 315.1 du Code de l'Urbanisme).

Règlement sanitaire départemental

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les reculs par rapport aux axes de la voie, les tracés de principe de voie nouvelle, les aménagements paysagers à réaliser, les espaces réservés aux aménagements légers, ainsi qu'au titre de l'art. L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les chemins, boisements, arbres remarquables, zones humides, cours d'eau, sites archéologiques et éléments du patrimoine à préserver.

Plus particulièrement :

Zonage

1. Les zones Urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones UA, UB, UC, UE, UG, et UL délimitées par des tirets ;
2. Les zones à Urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AUa, 1AUp et 2 AU délimitées par des tirets ;
3. Les zones Agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tirets ;
4. Les zones Naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tirets ;
5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende ;
6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L 311.1 et 2 et R 311.1 et 2 du Code Forestier.
7. Les périmètres de carrières identifient les périmètres où la richesse minérale du sol peut justifier son exploitation.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - AUTORISATIONS SPECIALES

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

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

- postes de transformation EDF, GDF,
- stations de relevage,
- réseaux.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui

ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1^{er} alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

ARTICLE 5 - ENERGIES RENOUVELABLES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRES

Dans toutes les zones, peut être autorisée la reconstruction, dans les mêmes volumes, des bâtiments ayant été détruit par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut aussi s'agir de servitudes relatives à un espace boisé classé, un emplacement réservé...

ARTICLE 8 - CLOTURES

Toute clôture, excepté celles agricoles, doit faire l'objet au préalable d'une demande d'autorisation auprès de la Commune.

Il est recommandé de choisir des essences locales, à ce titre le P.N.R.B. a réalisé un guide permettant de choisir les essences les mieux adaptées au contexte local.

ARTICLE 9 - PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE R 151-21 DU CODE DE L'URBANISME (POUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS A L'EXCEPTION DES SECTEURS UA ET UB)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont prévues au regard de chaque unité foncière créée, tel que le permet l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : PRISE EN COMPTE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES MISE EN ŒUVRE AUTOUR DES SITES INDUSTRIELS EXPLOITES PAR LES SOCIETES TOTAL RAFFINAGE FRANCE, ANTARGAZ ET SFDM A DONGES

Le contour des six périmètres suivants correspond à des natures de risque détaillées dans le PPRT annexé au présent PLU.

- Zone grisée
- Zone d'interdiction stricte (R)
- Zone d'interdiction (r)
- Zone d'autorisation limitée sous conditions (B)
- Zone d'autorisation sous conditions (b)
- Zone de réglementation liée uniquement à la cinétique lente (L)

Les zones couvertes par ces périmètres sont concernées par le PPRT, un règlement du droit des sols spécifique s'y applique. Le règlement du PPRT est annexé au présent PLU.

Les secteurs impactés par les dispositions du P.P.R.T. comportent un sous-secteur repéré par les indices « g », «R», « B1 » ; « B2 » «b1», «L» liés au P.P.R.T. Dans ces secteurs, le présent règlement détaille les principales mesures prévues par le P.P.R.T.. En cas d'omission ou de contradiction, la servitude PPRT prévaut sur le PLU.

Dans le secteur UGg

La zone grisée « g » correspond à l'emprise des installations à l'origine du risque technologique, objet du PPRT.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Exceptés ceux autorisés à l'article 2, tous les projets nouveaux sont interdits.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- ✓ Les projets de constructions, d'infrastructures, d'équipements et d'installations strictement en lien avec les activités des entreprises SEVESO citées à l'article 1 du chapitre I du titre I du présent document, à l'exception des lieux de sommeil, sous réserve que lesdits projets n'accueillent que le personnel strictement nécessaire et ce dans le respect de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les infrastructures d'intérêt général qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

Dans les secteurs indicés « R »

La zone « rouge » R correspond à une zone dont l'aléa majorant¹ est toujours de niveau le plus élevé (TF+) et pouvant présenter, selon le point où l'on se situe dans cette zone, une concomitance des aléas

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ✓ A l'exception des projets définis à l'article 2, tout nouveau projet est interdit.
- ✓ A l'exception des projets définis à l'article 2, tout nouveau projet sur les biens et activités existants est interdit.
- ✓ La reconstruction de tout bâtiment détruit ou démoli n'est pas autorisée, quelle que soit l'origine de l'événement qui a provoqué cette destruction ou démolition. Dans ces conditions, il n'existe pas de droit acquis à la reconstruction au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas aux éléments visés à l'article 2. ni aux ouvrages et constructions en lien avec les industries à l'origine du risque ou avec l'activité portuaire.
- ✓ Pour les constructions en lien avec les industries à l'origine du risque ou avec l'activité portuaire, la reconstruction est autorisée sous réserve du respect des mesures constructives adaptées aux combinaisons d'effets et d'aléas sur la zone considérée.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ Les ouvrages techniques sans fréquentation permanente² indispensables aux industries à l'origine du risque ainsi que les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, stations d'épuration, antennes téléphoniques, pylônes, etc...) sous réserve que les maîtres d'ouvrages concernés prévoient une procédure précisant les dispositions minimales permettant aux personnes de se protéger au mieux (comportement à tenir, mise à disposition d'équipements de protection individuels, information des établissements SEVESO afin que ceux-ci puissent prendre les mesures appropriées, etc...).
- ✓ Les infrastructures destinées à la desserte des activités en lien avec les industries à l'origine du risque ainsi que celles d'intérêt général qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.
- ✓ Les clôtures, exhaussements et affouillements.
- ✓ Les extensions sans fréquentation permanente³ des ouvrages techniques indispensables aux industries à l'origine du risque ainsi que celles des constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, stations

¹ **Aléa majorant** : lorsqu'un secteur donné est soumis à plusieurs effets (thermique et toxique par exemple), l'aléa majorant désigne l'effet dont l'intensité est la plus élevée.

² **Activités sans fréquentation permanente** : les activités pouvant être considérées comme sans fréquentation permanente regroupent toutes les constructions, installations, ouvrages et équipements au sein desquels aucune personne n'est affectée en poste de travail permanent, c'est-à-dire des activités ne nécessitant pas la présence de personnel pour fonctionner. La présence de personnel dans ces activités est liée uniquement à leur intervention pour des opérations ponctuelles (opérations de maintenance par exemple).

d'épuration, antennes téléphoniques, pylônes, etc...) sous réserve que les maîtres d'ouvrages concernés prévoient une procédure précisant les dispositions minimales permettant aux personnes de se protéger au mieux (comportement à tenir, mise à disposition d'équipements de protection individuels, information des établissements SEVESO afin que ceux-ci puissent prendre les mesures appropriées, etc...).

- ✓ Les extensions d'infrastructures destinées à la desserte des activités en lien avec les industries à l'origine du risque ainsi que celles des infrastructures d'intérêt général.
- ✓ Les travaux d'entretien des éléments visés aux deux alinéas précédents ainsi que ceux des ouvrages et des constructions en lien avec les industries à l'origine du risque ou avec l'activité portuaire.

Uniquement dans les zones « r » du PPRT (cf. carte réglementaire du PPRT en annexe du PLU)

- ✓ Les changements de destination des bâtiments existants, à l'exclusion de ceux à usage futur d'habitation, d'hébergement hôtelier (chambres d'hôtes, gîtes, ...) de bureaux ou d'établissement recevant du public, sous réserve du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.III.3.2 du règlement du PPRT.
- ✓ Sous réserve de respecter les règles de construction définies à l'article II.III.3.2, la reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre est autorisée, sauf si ce sinistre a pour origine un événement lié aux risques technologiques pris en compte dans le présent PPRT.
- ✓ Pour les constructions en lien avec les industries à l'origine du risque ou avec l'activité portuaire, la reconstruction est autorisée sous réserve du respect des règles de construction définies à l'article II.III.3.2 du règlement du PPRT quelle que soit l'origine du sinistre.
- ✓ Une extension de 20 m² maximum de surface de plancher des locaux d'activités existants à la date d'approbation du PPRT ne relevant pas des typologies précitées sous réserve du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.III.3.2.

Dans les secteurs indicés « B »

Concerne les zones B1 et B2

La zone « bleu » B1 correspond à un ensemble de secteurs à vocation d'habitat dont l'aléa majorant est moyen plus (M+). Dans cette zone, en plus de l'aléa thermique de niveau moyen plus (M+), un aléa de surpression de niveau faible (Fai) s'applique de manière combinée.

La zone « bleue » B2 correspond à un ensemble de secteurs à vocation d'activités dont l'aléa majorant est moyen plus.

La zone « bleue » B3 correspond à un ensemble de secteurs vierges d'urbanisation dont l'aléa majorant est de niveau moyen plus, quelles que soient les combinaisons d'aléas/effets rencontrées. Il s'agit d'une zone de maîtrise de l'urbanisation afin de ne pas générer d'apport de population dans les zones exposées aux risques. Ces zones sont indicées B2.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ✓ Les constructions d'un usage autre que celui mentionné à l'article 2.
- ✓ Tout projet sur les biens et activités existants autre que ceux mentionnés à l'article 2 est interdit.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur B1, B2

- ✓ les clôtures, exhaussements et affouillements.
- ✓ Les infrastructures d'intérêt général qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ;
- ✓ Les ouvrages techniques et les extensions des ouvrages techniques sans fréquentation permanente (Cf. définition dans le glossaire en annexe 6 du règlement du PPRT) des ouvrages techniques indispensables aux industries à l'origine du risque ainsi que celles des constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, stations d'épuration, antennes téléphoniques, pylônes, etc...) sous réserve que les maîtres d'ouvrages concernés prévoient une procédure précisant les dispositions minimales permettant aux personnes de se protéger au mieux (comportement à tenir, mise à disposition d'équipements de protection individuels, information des établissements SEVESO afin que ceux-ci puissent prendre les mesures appropriées, etc...).

Uniquement en secteur B1 :

- ✓ Les constructions à usage de dépendance des habitations sous réserve du respect des règles de construction définies à l'article II.VII.2.2 du règlement du PPRT ;
- ✓ Les constructions et installations strictement nécessaires à la production d'énergie renouvelable sous réserve du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.VIII.2.2 du règlement du PPRT.,
- ✓ Les piscines non couvertes et les piscines couvertes, sous réserve du respect des règles de construction définies à l'article II.VII.2.2 du règlement du PPRT;
- ✓ Les travaux d'entretien ;
- ✓ Les extensions ainsi que les aménagements de constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire ;
 - que la surface de plancher créée n'excède pas 40 m². Dans le cas où des augmentations successives de la surface de plancher sont réalisées sur le bâti après la date d'approbation du PPRT, la surface cumulée de ces augmentations ne doit pas excéder 40 m² ;
 - du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.VII.3.2 du règlement du PPRT.

- ✓ Les extensions d'infrastructures destinées à la desserte des activités en lien avec les industries à l'origine du risque ainsi que celles des infrastructures d'intérêt général.
- ✓ En référence à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans sous réserve du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.VII.3.2 du règlement du PPRT.
- ✓ Les changements de destination de bâtiments existants, à l'exception de ceux à usage futur d'hébergement hôtelier (chambres d'hôtes, gîtes,...), de bureaux ou d'établissement recevant du public, sous réserve du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.VII.3.2 du règlement du PPRT.

Uniquement en secteur B2 :

- ✓ les établissements recevant du public indispensables au fonctionnement des infrastructures d'intérêt général sous réserve de respecter les règles particulières de construction définies à l'article II.VIII.2.2 du règlement du PPRT.
- ✓ Les constructions et installations strictement nécessaires à la production d'énergie renouvelable sous réserve du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.VIII.2.2 du règlement du PPRT.,
- ✓ Les constructions à usage de stockage agricole
- ✓ Les constructions à usage d'élevage sous réserve du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.VIII.2.2 du règlement du PPRT;
- ✓ les constructions nécessaires à l'extension des activités industrielles existantes selon les modalités suivantes :
 - * Constructions nécessaires à l'extension des activités industrielles existantes sans fréquentation permanente (Cf. définition dans le glossaire en annexe 6) : constructions autorisées, sans limite d'emprise au sol ni de surface de plancher, sous réserve que les maîtres d'ouvrages concernés prévoient une procédure précisant les dispositions minimales permettant aux personnes de se protéger au mieux (comportement à tenir, mise à disposition d'équipements de protection individuels, information des établissements SEVESO afin que ceux-ci puissent prendre les mesures appropriées, etc...).
 - * Constructions nécessaires à l'extension des activités industrielles existantes avec présence humaine permanente : Constructions autorisées, sans limite d'emprise au sol ni de surface de plancher, sous réserve du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.VIII.2.2 du règlement du PPRT et sous réserve que l'apport de personnel induit soit limité au maximum des deux chiffres suivants : 5 personnes ou 10 % de l'effectif total de l'activité en cause avant travaux. Il s'agit d'une augmentation maximale par rapport à l'effectif total présent dans l'entreprise à la date d'approbation du PPRT.

Uniquement dans les sous-zones B2a, B2 b et B2c (cf zonage du PPRT) :

- ✓ la création d'aires de stationnement et de transit de citernes routières de transport de matières dangereuses sous réserve de respecter les conditions d'utilisation et d'exploitation définies à l'article II.VIII.2.3 du règlement du PPRT

Uniquement dans les sous-zones B2a, B2 b, B2 d :

- ✓ Les constructions nécessaires à la relocalisation des entreprises existantes à la date d'approbation du PPRT, situées dans les zones de Jouy et Bonne Nouvelle et impactées par le tracé de la déviation de la voie ferrée Paris-Le Croisic, selon les modalités suivantes

* Constructions sans fréquentation permanente (cf définition figurant dans le glossaire): constructions autorisées, sans limite d'emprise au sol ni de surface de plancher, sous réserve que les maîtres d'ouvrage concernés prévoient une procédure précisant les dispositions minimales permettant aux personnes de se protéger au mieux (comportement à tenir, mise à disposition d'équipements de protection individuels, information des établissements SEVESO afin que ceux-ci puissent prendre les mesures appropriées, etc...).

* Constructions avec présence humaine permanente: constructions autorisées, sans limite d'emprise au sol ni de surface de plancher, sous réserve du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.VIII.2.2 et sous réserve que, pour chaque entreprise, la relocalisation ne s'accompagne pas d'apport de personnel supérieur au maximum des deux chiffres suivants : 5 personnes ou 10 % de l'effectif total de l'activité en cause avant relocalisation. Il s'agit d'une augmentation maximale par rapport à l'effectif total présent dans l'entreprise à la date d'approbation du PPRT.

Uniquement en secteur B3 (cf zonage du PPRT):

- ✓ les constructions et installations sans fréquentation permanente (Cf. définition dans le glossaire en annexe 6 du PPRT) connexes ou nécessaires à la zone portuaire sous réserve que les maîtres d'ouvrage concernés prévoient une procédure permettant aux personnes de se protéger au mieux (comportement à tenir, mise à disposition d'équipements de protection individuels, information des établissements SEVESO afin que ceux-ci puissent prendre les mesures appropriées, etc...),
- ✓ les constructions à usage de stockage agricole,
- ✓ les constructions à usage d'élevage sous réserve du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.IX.2.2 du règlement du PPRT,
- ✓ les constructions et installations strictement nécessaires à la production d'énergie renouvelable sous réserve du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.IX.2.2 du règlement du PPRT,

Dans les secteurs indicés « b1 »

La zone « bleu » b1 du PPRT est affectée par l'aléa de surpression de niveau faible (Fai) ainsi que par l'aléa thermique de niveau faible à néant et par l'aléa toxique de niveau faible à néant.

La zone b1 est une zone de maîtrise relative de l'évolution de l'urbanisation qui est scindée en trois sous-zones :

- sous-zone b1a pour laquelle l'intensité de l'effet de surpression est comprise entre 20 et 35 millibars ;
- sous-zone b1b pour laquelle l'intensité de l'effet de surpression est comprise entre 35 et 50 millibars ;
- sous-zone b1c pour laquelle l'intensité de l'effet de surpression est comprise entre 50 et 140 millibars.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites :

- ✓ les constructions à usage d'établissement recevant du public (ERP) difficilement évacuables (Cf. définition dans le glossaire en annexe 6 du règlement du PPRT) ;
- ✓ les constructions à usage d'établissement recevant du public (ERP) facilement évacuables (Cf. définition dans le glossaire en annexe 6 du règlement du PPRT) suivantes :
 - les ERP relevant des 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} ou 4^{ème} catégories quel que soit l'effectif accueilli,
 - les ERP de 5^{ème} catégorie de type U quel que soit l'effectif accueilli,
 - les ERP de 5^{ème} catégorie autres que ceux de type U dont l'effectif accueilli est supérieur à 50 personnes.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ les constructions et installations de toutes natures, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1, sous réserve du respect des règles particulières de construction définies à l'article II.X.2.2 du règlement du PPRT.
- ✓ Sont en particulier autorisés les points d'arrêt non gérés (PANG) des lignes ferroviaires.

Dans les secteurs indicés « L »

La zone « marron » L du PPRT regroupe les secteurs concernés exclusivement par des phénomènes dangereux de cinétique lente.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites :

- ✓ les constructions à usage d'établissement recevant du public (ERP) difficilement évacuables (Cf. définition dans le glossaire en annexe 6 du règlement du PPRT),
- ✓ les constructions à usage d'établissement recevant du public (ERP) facilement évacuables (Cf. définition dans le glossaire en annexe 6 du règlement du PPRT) suivantes :
 - les ERP relevant des 1ère, 2ème, 3ème ou 4ème catégories quel que soit l'effectif accueilli,
 - les ERP de 5ème catégorie de type U quel que soit l'effectif accueilli,
 - les ERP de 5ème catégorie autres que ceux de type U dont l'effectif accueilli est supérieur à 50 personnes.
- ✓ Les extensions des E.R.P. difficilement évacuables (Cf. définition dans le glossaire en annexe 6 du règlement du PPRT), à l'exception de celles ne générant pas de population nouvelle.
- ✓ Les extensions des E.R.P. facilement évacuables (Cf. définition dans le glossaire en annexe 6 du règlement du PPRT) postérieurs à la date d'approbation du PPRT, à l'exception :
 - de celles dont l'effectif accueilli reste inférieur à 50 personnes.
 - de celles indispensables au fonctionnement des infrastructures d'intérêt général.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ Sont autorisées les constructions et installations de toutes natures, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1
- ✓ Sont notamment autorisées les infrastructures d'intérêt général qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

Tout projet sur les biens et activités existants autre que ceux évoqués à l'article 1. Sont notamment autorisées :

- Les extensions des infrastructures d'intérêt général.
- En référence à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions du PLU en vigueur, la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.
- Les extensions des établissements recevant du public (E.R.P.) facilement évacuables (Cf. définition dans le glossaire en annexe 6 du règlement du PPRT) existants à la date d'approbation du PPRT.

**Titre I – Dispositions applicables aux
zones urbaines**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les secteurs à enjeux impactés par les dispositions du PPRT comportent un sous-secteur repéré par les indices « g », «R», « B1 », « B2 » «b1» «L».

Le règlement du PPRT détaillé est annexé au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les équipements publics existents ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre est soumis à autorisation préalable.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 2.2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA 2 ;
- 2.4. le stationnement de caravanes et de mobil-home, quelle qu'en soit la durée ; sauf dans les bâtiments, remises et terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)
- 2.5. Les terrains de camping et de stationnement de caravane ;
- 2.6. Les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.7. Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.8. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 2.9. Les garages collectifs de caravanes ;
- 2.10. Les carrières.

2.11 Le long des voies repérées comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en logements, bureaux, et services financiers et bancaires, d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire est interdit.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

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

- 2.1 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;
- 2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitations du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- 2.3** Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- 2.4** Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communication suivantes :
- RN 171,
 - RD 100
 - RD 4,
 - RD 773,
 - ligne ferroviaire Nantes - Le Croisic

à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999. en vigueur.

- 2.5** Dans le cas où un terrain est réservé par une servitude de mixité sociale instituée en vertu de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement pièces 3.1.2. En cas de division de terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par cette servitude

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1.** Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du code civil.
- 1.2.** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.3.** Tout accès destinés à desservir 2 logements au moins devra avoir une largeur minimale de 4m. Des largeurs d'accès supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à la taille de l'opération.

2. Voirie

- 2.1.** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale d'emprise : 4 m

Des largeurs de voies supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à la taille de l'opération

- 2.2** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour dès lors qu'elles desservent six logements au moins ou que leur longueur totale depuis la voie existante dépasse 50 m. Cette partie terminale devra être proportionnée à la taille de l'opération et aux exigences liées aux Secours.

Cette exigence pourra être applicable en dessous de ces seuils dès lors que des locaux d'activités et/ou des commerces sont desservis ou lorsque la voie en impasse débouche sur une route départementale.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

2.2. Eaux résiduaires industrielles

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

3. Electricité - téléphone

La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;

4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble, de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local de dépôt des ordures ménagères pourra être exigé.

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

1. Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Dans ce cas, pour conserver l'harmonie générale de la rue, la continuité bâtie sera assurée par des murs pleins de 1,00m à 1,50 m de hauteur.

2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural d'unité, d'aspect ou d'intégration dans le site ; il sera dans ce cas implanté par rapport à l'alignement avec un retrait inférieur ou égal à celui du bâti existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ; une extension d'une construction existante ou des parties mineures de nouvelles constructions
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet concerne la construction d'ouvrages techniques (tels que poste ou transformateurs EDF...).
- Lorsque le projet de construction est desservi par 2 voies au moins. Dans ce cas l'alignement ne sera imposé que par rapport à la voie principale, les autres étant considérées comme des limites séparatives.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 2 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 2 m,
- lorsque le projet est réalisé en prolongement d'une construction existante implantée à moins de 2 m des limites, il doit être implanté parallèlement à une distance des limites au moins égale à celle de la construction existante sur une profondeur de 6 m maximum,

Toutefois, dans ce secteur :

- une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même des constructions édifiées différemment.
- les fosses des piscines non couvertes devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.
- les annexes d'une emprise < 20 m² et les fosses des piscines < 20 m² ne sont pas assujetties aux présentes règles d'implantation sous réserves qu'elles s'implantent en retrait de la façade principale du bâtiment principal

Des constructions annexes accolées ou non aux bâtiments existants ou à construire pourraient être autorisées aux conditions suivantes :

- ne pas constituer un front bâti continu
- que la hauteur totale soit limitée à 3,50 m. cette hauteur totale pourra être portée à 4,50 m si la construction comporte une toiture à 2 pentes
- l'implantation devra être réalisée en limite séparative ou à 1 m minimum de celles-ci
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle énoncée ci-dessus les implantations en prolongement de la construction sont autorisées sur une profondeur de 6 m maximum et sous réserve que la distance entre la construction projetée et la limite séparative ne soit pas diminuée

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,50 m à l'égout des toitures (R+3+c ou R+3+attique). En cas d'attique, la hauteur à l'égout pourra atteindre 12,5 m.
2. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 17 m au faîtage.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les établissements scolaires, les équipements collectifs à but non lucratif et édifices religieux.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors

qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement;
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur;
- du type de clôtures;

Les constructions devront emprunter au vocabulaire architectural urbain et périurbain propre aux quartiers dans lesquels ils s'insèrent. Les architectures résolument étrangères à la commune sont interdites.

Toutefois les constructions contemporaines sont autorisées sous certaines conditions.

1. Construire dans le respect de l'architecture locale

Volumétrie :

La volumétrie des futures constructions principales pourront s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels. Les volumes seront parallélépipédiques, les toitures à 2 pentes en ardoise.

Les constructions annexes privilégieront les volumes bas ainsi que les toitures à unique et faible pente.

Toitures :

Pour les toitures à pentes de plus de 45°, leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Elles seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire. Les pentes de toitures seront de 30° minimum.

Les toitures terrasses, courbes ou cintrées seront autorisées pour les extensions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes qui devront s'intégrer à leur environnement.

Façades et ouvertures :

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

La façade principale respectera les logiques de compositions des constructions anciennes, pas d'ordonnement imposé, mais des ouvertures plus hautes que larges. Les châssis de toit pour éclairer les combles seront encastrés.

Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts d'un

revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont interdites, hormis pour les extensions.

2 - Construire une architecture contemporaine

Volumétrie :

Les bâtiments devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

On privilégiera une architecture sobre, compacte et épurée en évitant les décrochés en façade.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes qui devront s'intégrer à leur environnement.

Façades et ouvertures :

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Toiture :

La toiture terrasse est autorisée pour le volume principal. Les toitures cintrées, monopente et en courbes sont à utiliser avec vigilance et devront être conçu dans un souci d'intégration avec les constructions voisines.

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.

Matériaux :

Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont interdites, hormis pour les extensions.

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives ou criardes sont interdites sur la totalité de la construction.

Certaines couleurs vives peuvent être utilisées sur des éléments ponctuels des façades.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

On privilégiera une architecture sobre, compacte et épurée en évitant les décrochés en façade.

3. Clôtures

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

Les clôtures végétales sont à privilégier. Dans leur composition, on favorisera l'utilisation d'essences locales.

Les clôtures éventuelles implantées tant à l'alignement ou en limite des voies privées, seront constituées soit :

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement ou à la limite définissant les voies privées qu'en limite séparatives jusqu'à la façade du bâtiment principal seront constituées d'un mur plein d'une hauteur de 1m à 1,50m. L'emploi des clôtures en béton moulé et de matériaux industrialisés est interdit.

Pour les autres limites, les clôtures sont libres mais ne devront pas dépasser 1,80 m. L'emploi des matériaux précaires (tôles,...) est pros crit. Elles pourront être doublées d'une haie vive l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en-dehors des voies de circulation publique et privée. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, les places devant être accessibles indépendamment les unes des autres. Il est exigé :

1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement ou de garage pour 3 logements pour les opérations de plus de 5 logements.

En ce qui concerne les structures d'hébergement collectif⁴, une place de stationnement sera nécessaire pour 4 logements.

2. Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher au-delà de 150 m² de surface.

3. Constructions à usage de commerce

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface de vente.

4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher

5. Etablissements divers

- Hôtels: 1 place par chambre **au-delà de 10 chambres** ;
- Restaurants, cafés: 1 place par 20m² de salle au delà de 150m² ;
- Hôtels-restaurants la norme la plus contraignante est retenue ;
- Cliniques, foyers: 1 place pour 2 lits ;
- Salles de réunion, de sport, de spectacle..... le nombre de places nécessaires pour le personnel, les visiteurs, livreurs, etc... devra être satisfait ;
- Etablissements d'enseignement: 1 place pour 100 m²

6. Modalités d'application

⁴ structures bénéficiant de financements logement social et/ou de financement logement abordable, dont notamment les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5, 6, 7) du Code de l'Urbanisme.

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

7. Local deux-roues :

En outre, pour toute opération d'ensemble, logement collectif, activité ou équipement collectif, un local deux-roues pourra être exigé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les secteurs à enjeux impactés par les dispositions du PPRT comportent un sous-secteur repéré par les indices « g », «R», « B1 », « B2 » «b1» «L».

Le règlement du PPRT détaillé est annexé au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est déjà urbanisée, à caractère résidentielle d'habitat.
Les installations commerciales et artisanales sont autorisées.
Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Le sous secteur UB1 correspond aux lotissements des Ecottais

Le sous secteur UB2 correspond aux lotissements de Trélagot

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 2.2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB 2 ;
- 2.4. le stationnement de caravanes et de mobil-home, quelle qu'en soit la durée ; sauf dans les bâtiments, remises et terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)
- 2.5. Les terrains de camping et de stationnement de caravane ;
- 2.6. Les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.7. Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.8. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 2.9. Les garages collectifs de caravanes ;
- 2.10. Les carrières.

2.11 le long des voies repérées comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en logement est interdit.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage

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

- 2.1. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;
- 2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitations du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- 2.3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées :
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communication suivantes :
- RN 171,
 - RD 100
 - RD 4,
 - RD 773,
 - ligne ferroviaire Nantes - Le Croisic
- à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999. en vigueur.
- 2.5. Dans le cas où un terrain est réservé par une servitude de mixité sociale instituée en vertu de l'article L 123-2-b) du code de l'urbanisme tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement pièces 3.1.2. En cas de division de terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par cette servitude.
- 2.6. Dans le cas où un terrain est compris dans un périmètre institué en vertu de l'article L 123-2-a) du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² d'emprise au sol, conformément à la légende du règlement pièces n° 3.1.3.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil Général.

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

constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 1.3. La largeur des accès est fixée à 3,00m minimum
- 1.4. Tout accès destinés à desservir 2 logements au moins devra avoir une largeur minimale de 4m. Des largeurs d'accès supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à la taille de l'opération

2. Voirie

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

- largeur minimale d'emprise : 4 m

Des largeurs de voies supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à la taille de l'opération

- 2-2 les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour dès lors qu'elles desservent six logements au moins ou que leur longueur totale depuis la voie existante dépasse 50 m.

Cette partie terminale devra être proportionnée à la taille de l'opération et aux exigences liées aux secours.

Cette exigence pourra être applicable en dessous de ces seuils dès lors que des locaux d'activités et/ou des commerces sont desservis ou lorsque la voie en impasse débouche sur une route départementale.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. *Eaux usées domestiques*

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement

Toutefois, en l'absence de réseau, un système d'assainissement autonome doit être réalisé. Il sera alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2.2. *Eaux résiduaires industrielles*

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

3. Electricité - téléphone

La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;

4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble, de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local de dépôt des ordures ménagères pourra être exigé.

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

En zone UB :

1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de **2** m au moins par rapport à l'alignement des voies

Des implantations à l'alignement pourront être autorisées ou imposées pour assurer la continuité de bâtis sur voie, dans le respect d'une harmonie d'ensemble

Dans la marge de recul, des éléments architecturaux mineurs participants à la composition d'ensemble du projet peuvent être autorisés. Il pourra s'agir de balcon, terrasse non surélevée, emmarchement, débord de toiture...

2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et que la continuité s'impose sur des motifs d'ordre architectural d'unité, d'aspect ou d'intégration dans le site ; il sera dans ce cas implanté par rapport à l'alignement avec un retrait supérieur ou égal à celui du bâti existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;

- lorsque le projet concerne la construction d'ouvrages techniques (tels que poste ou transformateurs EDF...).
- lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général (établissements scolaires...)
- lorsque le projet de construction est desservi par 2 voies au moins. Dans ce cas l'alignement ne sera imposé que par rapport à la voie principale, les autres étant considérées comme des limites séparatives.

En zone UB1 :

Sur l'ensemble des lots numérotés de 1 à 44, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 au moins par rapport à l'alignement des voies et des emprises des espaces communs. Cependant, une distance d'au moins 7 m sera prévue entre la porte de garage et le portail de clôture lorsqu'ils seront en vis-à-vis.

Sur les lots désignés par des lettres (de A à F) et destinés à recevoir des constructions groupées, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement des voies et des emprises des espaces communs, soit en retrait d'une distance variable.

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

En zone UB :

1. dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement de la voie principale bordant la propriété ou des voies principales à créer à l'intérieur de l'opération.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,
- lorsque le projet est réalisé en prolongement d'une construction existante implantée à moins de 3 m des limites, il doit être implanté parallèlement à une distance des limites au moins égale à celle de la construction existante sur une profondeur de 6 m maximum,

3. Implantation au-delà de la bande de 25 m

Le nu des façades doit être implanté à 3 m minimum des limites séparatives

Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'annexes accolées ou non à la construction principale de hauteur inférieure ou égale à 3.50 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative ou en prolongement d'une construction existante sur une profondeur de 6 m maximum. Dans ce dernier cas, la distance entre la construction projetée et la limite séparative ne devra pas être inférieure à la distance existante.

Dans le cas où cette construction comporte deux pentes, une hauteur maximum de 4.50 m au faîtage est admise.

Toutefois, dans ces deux secteurs :

- une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même des constructions édifiées différemment.
- les fosses des piscines non couvertes devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

Les annexes d'une emprise < **20** m² et les fosses des piscines < **20** m² ne sont pas assujetties aux présentes règles d'implantation sous réserves qu'elles s'implantent en retrait de la façade principale du bâtiment principal.

- Dans la marge de recul des éléments architecturaux mineurs participants à la composition d'ensemble du projet peuvent être autorisés. Il pourra s'agir de balcon, terrasse non surélevée, emmarchement, débord de toiture...

Des constructions annexes accolées ou non aux bâtiments existants ou à construire pourraient être autorisées aux conditions suivantes :

- ne pas constituer un front bâti continu
- que la hauteur totale soit limitée à 3,50 m. cette hauteur totale pourra être portée à 4,50 m si la construction comporte une toiture à 2 pentes
- l'implantation devra être réalisée en limite séparative ou à 1 m minimum de celles-ci
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle énoncée ci-dessus les implantations en prolongement de la construction sont autorisées sur une profondeur de 6 m maximum et sous réserve que la distance entre la construction projetée et la limite séparative ne soit pas diminuée

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

1. En zone UB :

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9,50 m à l'égout des toitures (R+2+c ou R+2+attique). En cas d'attique, la hauteur à l'égout pourra atteindre 12,5 m.
2. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 14 m au faîtage.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les établissements scolaires, les équipements collectifs à but non lucratif et édifices religieux.

4. En zone UB1 :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle ne peut excéder 6,20 m à l'égout des toitures et 10,50 m au faîtage

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement;
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur;
- du type de clôtures;

Les constructions devront emprunter au vocabulaire architectural urbain et périurbain propre aux quartiers dans lesquels ils s'insèrent. Les architectures résolument étrangères à la commune sont interdites.

Toutefois les constructions contemporaines sont autorisées sous certaines conditions.

1. Construire dans le respect de l'architecture locale**Volumétrie :**

La volumétrie des futures constructions principales pourra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels. Les volumes seront parallélépipédiques, les toitures à 2 pentes en ardoise.

Les constructions annexes privilégieront les volumes bas ainsi que les toitures à unique et faible pente.

Toitures :

Pour les toitures à pentes de plus de 45°, leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Elles seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire. Les pentes de toitures seront de 30° minimum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes qui devront s'intégrer à leur environnement.

Façades et ouvertures :

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

La façade principale respectera les logiques de compositions des constructions anciennes, pas d'ordonnement imposé, mais des ouvertures plus hautes que larges. Les châssis de toit pour éclairer les combles seront encastrés.

Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont interdites, hormis pour les extensions.

2 - Construire une architecture contemporaine**Volumétrie :**

Les bâtiments devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

On privilégiera une architecture sobre, compacte et épurée en évitant les décrochés en façade.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes qui devront s'intégrer à leur environnement.

Façades et ouvertures :

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Toiture :

La toiture terrasse est autorisée pour le volume principal. Les toitures cintrées, monopente et en courbes sont à utiliser avec vigilance et devront être conçues dans un souci d'intégration avec les constructions voisines.

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.

Matériaux :

Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont interdites, hormis pour les extensions.

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives ou criardes sont interdites sur la totalité de la construction.

Certaines couleurs vives peuvent être utilisées sur des éléments ponctuels des façades.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

On privilégiera une architecture sobre, compacte et épurée en évitant les décrochés en façade.

3. Clôtures

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

Les clôtures végétales sont à privilégier. Dans leur composition, on favorisera l'utilisation d'essences locales.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 m de hauteur pour celles implantées à l'alignement ou en limite des voies privées et 2.00m pour l'ensemble des autres limites séparatives (à partir du terrain naturel le plus haut). Elles devront s'insérer harmonieusement dans la rue dans laquelle elles s'inscrivent. L'emploi des matériaux précaires (tôles...) est proscrit.

En zone UB 1:

- les murs et les murets sont interdits (sauf pour les logements groupés),
- les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont désirées, elles seront composées de grillage plastifié vert, simple torsion. Les poteaux seront métalliques, plastifiés vert ou en bois (les poteaux béton sont interdits). Un soubassement maçonné de 20 cm de hauteur pourra être admis en pied de clôture,
- pour les constructions en limite séparative, il sera autorisé en arrière de l'habitation, en prolongement du mur séparatif, la construction, sur une longueur maximum de 5 m à partir de ce dernier, d'un mur plein en maçonnerie de même nature que les matériaux de la construction, avec un enduit identique sur les deux faces. La hauteur n'excèdera pas 180 cm. Des claustras ou panneaux de bois pourront être utilisés à ce même usage.

En zone UB 2 :

Les clôtures éventuelles implantées à alignement ou en limite des voies privées seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur de 0,60m maximum (à partir du terrain naturel le plus haut). Celui-ci pourra être surmonté d'une partie ajourée qui devra être significative, le tout n'excédant pas 1,80m de hauteur (grilles, grillages ou lisses).
- par un grillage ou de lisses à claire voie d'une hauteur de 1,80 m maximum
- Elles pourront ponctuellement être pleines pour assurer une continuité bâtie ou encadrer un portail.
- Pour les terrains bordés par 2 voies au moins ouvertes à la circulation automobile, cette obligation ne sera imposée que par rapport à l'une des deux voies **ou par rapport aux voies départementales**, le ou les autres limites étant considérées comme des limites séparatives.

En zone UB, UB1 et UB2 :

Pour l'ensemble des autres limites séparatives, les clôtures sont libres mais ne devront pas dépasser 2.00 m de hauteur (à partir du terrain naturel le plus haut). L'emploi des matériaux précaires (tôles...) est proscrit. Elles pourront être doublées d'une haie vive, l'ensemble ne devant pas dépasser 2.00 m.

4. Annexes

4.1. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

4.2 Les annexes accolées ou non d'une superficie supérieure à 30 m² doivent respecter le style architectural de la construction principale.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, les places devant être accessibles indépendamment les unes des autres. Il est exigé :

1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement ou de garage par logement collectif ou intermédiaire.

Deux places de stationnement non closes par logement individuel.

En cas d'opérations supérieures à 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

En ce qui concerne les structures d'hébergement collectif⁵, une place de stationnement sera nécessaire pour 4 logements.

2. Constructions à usage de bureaux et services

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

3. Constructions à usage de commerce

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface de vente.

4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place de stationnement par 100 m² de plancher

⁵ structures bénéficiant de financements logement social et/ou de financement logement abordable, dont notamment les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrés, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents

5. Etablissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle
- hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue
- cliniques ; foyers : 1 place pour 2 lits
- salles de réunion, de sport, de spectacle : le nombre de places nécessaires pour le personnel, les visiteurs, livreurs, etc... devra être satisfait
- établissements d'enseignement : 1 place pour 100 m² de surface de plancher supplémentaire
- au-dessus de 10 000 m² : 1 place pour 40 m² de surface de plancher

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

6. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5, 6, 7) du Code de l'Urbanisme.

7. local deux-roues :

En outre, pour toute opération d'ensemble, logement collectif, activité ou équipement collectif, un local deux-roues pourra être exigé.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
4. Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements, représentant au moins 5 % de la superficie totale de l'opération.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance et les villages situés en zone rurale.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Les secteurs à enjeux impactés par les dispositions du PPRT comportent un sous-secteur repéré par les indices « g », «R», « B2 » « B1 » «b1» «L». cf. article 10 des dispositions générales.

Le règlement du PPRT détaillé est annexé au PLU.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. Les lotissements et opérations à usage d'activités ;
- 2.2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables. ;
- 2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UC 2 ;
- 2.4. le stationnement de caravanes et de mobil-home, quelle qu'en soit la durée ; sauf dans les bâtiments, remises et terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)
- 2.5. Les terrains de camping et de stationnement de caravane ;
- 2.6. Les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.7. Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.8. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 2.9. Les carrières.

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

1. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitations du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

4. Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communication suivantes :

- RN 171,
- RD 100
- RD 4,
- RD 773,
- ligne ferroviaire Nantes - Le Croisic

à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 en vigueur.

5. Les constructions à usage d'habitation par construction neuve ou changement de destination doivent être implantées à au moins 100m de l'enveloppe des bâtiments d'élevage générant un périmètre sanitaire.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil Général.

1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.3. La largeur des accès est fixée à 4,00 m minimum

1.4. Tout accès destinés à desservir 2 logements au moins devra avoir une largeur minimale de 5 m. Des largeurs supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à l'opération.

2. Voirie

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

- largeur minimale d'emprise : 5 m

Des largeurs de voies supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à la taille de l'opération

2-2 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire aisément demi-tour dès lors qu'elles desservent six logements au moins ou que leur longueur totale depuis la voie existante dépasse 50 m. Cette partie terminale devra être proportionnée à la taille de l'opération et aux exigences liées aux Secours.

Cette exigence pourra être applicable en dessous de ces seuils dès lors que des locaux d'activités et/ou des commerces sont desservis ou lorsque la voie en impasse débouche sur une route départementale.

ARTICLE UC 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux résiduaires industrielles

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

3. Electricité - téléphone

La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;

4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble, de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local de dépôt des ordures ménagères pourra être exigé.

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

1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies

Dans la marge de recul, des éléments architecturaux mineurs participants à la composition d'ensemble du projet peuvent être autorisés. Il pourra s'agir de balcon, terrasse non surélevée, emmarchement, débord de toiture...

2. En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de : 75 m de l'axe de la RN 171, RD 773, RD 100 et de la RD 4 (sur le tronçon compris entre la RD 773 et la RD 100).

Ce retrait de 75 m par rapport à la l'axe de la RN 171, la RD 773, la RD100 et de la RD4 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimum :

- de 35 m par rapport à l'axe de la RN 171
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 773
- de 35 m par rapport à l'axe de la RD 100 et de la RD 4

3. En dehors des espaces urbanisés, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales non visées ci dessus;

4. En bordure de la voie ferrée Tours - Saint-Nazaire toute construction doit être édifée au-delà d'une distance de 10m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée Sablé - Montoir, cette obligation est ramenée à 2 m.

5. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et que la continuité s'impose sur des motifs d'ordre architectural d'unité, d'aspect ou d'intégration dans le site ; il sera dans ce cas implanté par rapport à l'alignement avec un retrait supérieur ou égal à celui du bâti existant;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet concerne la construction d'ouvrages techniques (tels que postes ou transformateurs EDF...).
- Lorsque le projet de construction est desservi par 2 voies au moins. Dans ce cas l'alignement ne sera imposé que par rapport à la voie principale, les autres étant considérées comme des limites séparatives.

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

1. Dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement de la voie principale bordant la propriété ou des voies principales à créer à l'intérieur de l'opération. Les constructions doivent être édifiées :

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :

- *soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,*
- *soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,*

- lorsque le projet est réalisé en prolongement d'une construction existante implantée à moins de 3 m, des limites, il doit être implanté parallèlement à une distance des limites au moins égale à celle de la construction existante sur une profondeur de 6 m maximum,

Par rapport aux autres limites séparatives :

à 5 m minimum

2. Implantation au-delà de la bande des 25m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Tout point de la construction doit être édifié à une distance minimale de 3m par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux autres limites

Tout point de la construction doit être édifié à une distance minimale de 5 m.

Toutefois, dans ces deux secteurs :

- une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même des constructions édifiées différemment.
- les fosses des piscines non couvertes devront être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.
- les annexes d'une emprise < 20 m² et les fosses des piscines < 20 m² ne sont pas assujetties aux présentes règles d'implantation sous réserves qu'elles s'implantent en retrait de la façade principale du bâtiment principal
- Dans la marge de recul des éléments architecturaux mineurs participants à la composition d'ensemble du projet peuvent être autorisés. Il pourra s'agir de balcon, terrasse non surélevée, emmarchement, débord de toiture...

Des constructions annexes accolées ou non aux bâtiments existants ou à construire pourraient être autorisées aux conditions suivantes :

- ne pas constituer un front bâti continu
- que la hauteur totale soit limitée à 3,50 m. cette hauteur totale pourra être portée à 4,50 m si la construction comporte une toiture à 2 pentes
- l'implantation devra être réalisée en limite séparative ou à 1 m minimum de celles-ci
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle énoncée ci-dessus les implantations en prolongement de la construction sont autorisées sur une profondeur de 6 m maximum et sous réserve que la distance entre la construction projetée et la limite séparative ne soit pas diminuée

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6.50 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.
2. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10,5 m au faîtage.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
4. Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les établissements scolaires, les équipements collectifs à but non lucratif et édifices religieux.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement;
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur;
- du type de clôtures;

Les constructions devront emprunter au vocabulaire architectural rural et péri-urbain propre aux hameaux et villages dans lesquels ils s'insèrent. Les architectures résolument étrangères à la commune sont interdites.

Toutefois les constructions contemporaines sont autorisées sous certaines conditions.

1. Construire dans le respect de l'architecture locale

Volumétrie :

La volumétrie des futures constructions principales pourront s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels. Les volumes seront parallélépipédiques, les toitures à 2 pentes en ardoise.

Les constructions annexes privilégieront les volumes bas ainsi que les toitures à unique et faible pente.

Toitures :

Pour les toitures à pentes de plus de 45°, leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Elles seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire. Les pentes de toitures seront de 30° minimum. Les toitures à 4 pentes sont interdites

Les toitures terrasses, courbes ou cintrées seront autorisées pour les extensions.

Les constructions annexes, dès lors qu'elles ne sont pas ou peu visibles du domaine public, peuvent être recouvertes de matériaux différents de celui de la construction principale.

Façades et ouvertures :

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

La façade principale respectera les logiques de compositions des constructions anciennes, pas d'ordonnement imposé, mais des ouvertures plus hautes que larges. Les châssis de toit pour éclairer les combles seront encastrés.

Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont interdites, hormis pour les extensions.

2 - Construire une architecture contemporaine**Volumétrie :**

Les bâtiments devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

On privilégiera une architecture sobre, compacte et épurée en évitant les décrochés en façade.

Façades et ouvertures :

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Toiture :

La toiture terrasse est autorisée pour le volume principal. Les toitures cintrées, monopente et en courbes sont à utiliser avec vigilance et devront être conçues dans un souci d'intégration avec les constructions voisines.

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.

Matériaux :

Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont interdites, hormis pour les extensions.

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives ou criardes sont interdites sur la totalité de la construction.

Certaines couleurs vives peuvent être utilisées sur des éléments ponctuels des façades.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

On privilégiera une architecture sobre, compacte et épurée en évitant les décrochés en façade.

3. Clôtures

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

Les clôtures végétales sont à privilégier. Dans leur composition, on favorisera l'utilisation d'essences locales.

Les clôtures éventuelles implantées tant à l'alignement ou en limite des voies privées, seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum (à partir du terrain naturel le plus haut). Celui-ci pourra être surmonté d'une partie ajourée qui devra être significative, le tout n'excédant pas 1,80m de hauteur (grilles, grillages ou lisses).
- par un grillage ou de lisses à claire voie d'une hauteur de 1,80 m maximum

Elles pourront ponctuellement être pleines pour assurer une continuité bâtie ou encadrer un portail.

Pour les terrains bordés par 2 voies au moins ouvertes à la circulation automobile, cette obligation ne sera imposée que par rapport à l'une des deux voies ou par rapport aux voies départementales, le ou les autres limites étant considérées comme des limites séparatives.

Pour les autres limites séparatives, les clôtures devront, de préférence, être végétales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2.00 m (à partir du terrain naturel le plus haut).

Toutefois, afin de préserver l'intimité des parcelles, des clôtures occultantes d'une hauteur de 2.00 m maximum servant à masquer les vues directes sur les propriétés pourront être autorisées. L'emploi des matériaux précaires (tôles...) est proscrit

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 et privée.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, les places devant être accessibles indépendamment les unes des autres. Il est exigé :

1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement ou de garage par logement collectif ou intermédiaire.

Deux places de stationnement non closes par logement individuel.

En cas d'opérations supérieures à 2 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 2 logements.

2. Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

3. Constructions à usage de commerce

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface de vente.

4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

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

5. Etablissements divers

– restaurants ; cafés 1 place par 10 m² de salle

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

6. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5, 6, 7) du Code de l'Urbanisme

7. Local deux-roues :

En outre, pour toute opération d'ensemble, logement collectif, activité ou équipement collectif, un local deux-roues pourra être exigé.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou mares repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

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

4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

5. Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements représentant au moins 10 % de la superficie totale de l'opération

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les secteurs à enjeux impactés par les dispositions du PPRT comportent un sous-secteur repéré par les indices « g », «R», « B2 » « B1 » «b1» «L». cf. article 10 des dispositions générales.

Le règlement du PPRT détaillé est annexé au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone d'activités industrielles réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Cette zone comporte :

- Un sous secteur UE1 correspondant à la zone d'activité industrielle légère et artisanale des Six Croix
- Un sous-secteur UEr correspondant à des activités situées en secteur rural.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

5. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zones UE et UE1

- 2.1.** les constructions à usage agricole,
- 2.2.** les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UE 2 ;
- 2.3.** le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- 2.4.** les terrains de camping et de stationnement de caravane ;
- 2.5.** les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.6.** les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.7.** les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 2.8.** les carrières.

En zone UEr : toutes constructions ou installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises à conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone. Une seule habitation sera autorisée par activité. Ces logements seront intégrés dans le volume principal du bâtiment industriel à l'exception des postes de gardiennage.
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone ;
- les activités commerciales si elles sont liées à une activité industrielle ou artisanale présente sur l'unité foncière
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- les annexes aux constructions existantes ;

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communication suivantes :

- RN 171,
- RD 100
- RD 4,
- RD 773,
- ligne ferroviaire Nantes - Le Croisic

à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999. en vigueur.

En zone UEr : les extensions limitées des activités existantes par la création de nouveaux bâtiments ou l'extension des bâtiments existants, les équipements nécessaires au service public.

En zone UE1 : Les installations classées ne seront admises dans la mesure où elles ne remettent pas en cause la destination artisanale et industrie légère de la zone des Six Croix

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil Général.

- 1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.3. Tout accès nouveaux devra avoir une largeur minimale de 4 m. Des largeurs supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à l'opération.

De plus, en zone UE1 : A l'exception des constructions nécessaires aux activités économiques liées à la route tels que station service, hôtel...sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes :

- RN 171
- RD4
- RD 100

2. Voirie

- 2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale d'emprise : 6 mDes largeurs de voies supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à la taille de l'opération
- 2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire aisément demi-tour.

Cette partie terminale devra être proportionnée à la taille de l'opération et aux exigences liées aux Secours.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou à un système spécifique agréé par les autorités sanitaires départementales.

2.2. Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou à un système spécifique agréé par les autorités sanitaires départementales.

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

3. Electricité - téléphone

La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

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

1. En Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies

2. En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de : 75 m de l'axe de la RN 171, RD 773, RD 100 et de la RD 4 (sur le tronçon compris entre la RD 773 et la RD 100).

Ce retrait de 75 m par rapport à la l'axe de la RN 171, la RD 773, la RD100 et de la RD4 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimum :

- de 35 m par rapport à l'axe de la RN 171
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 773
- de 35 m par rapport à l'axe de la RD 100 et de la RD 4

3. En dehors des espaces urbanisés, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales non visées ci dessus;

4. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et que la continuité s'impose sur des motifs d'ordre architectural d'unité, d'aspect ou d'intégration dans le site ; il sera dans ce cas implanté par rapport à l'alignement avec un retrait supérieur ou égal à celui du bâti existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet concerne la construction d'ouvrages techniques (tels que poste ou transformateurs EDF...).

5. En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édiflée au-delà d'une distance de 10m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire, à l'exception de la ligne Sablé - Montoir.

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

En zones UE et UE1 :

Les constructions doivent être édifiées :

Limites aboutissant aux voies

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant de l'autre côté une marge du 6 m
- soit à distance minimale de 6 m par rapport à chacune des limites

Implantation par rapport aux autres limites :

- les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m par rapport aux autres limites.

Les constructions implantées sur deux parcelles contiguës pourront être jointives à condition que le plan de masse commun amène à formuler un ensemble architectural unique. Des murs coupe feu seront exigés.

En zone UEr :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, dans ce secteur :

- une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même des constructions édifiées différemment

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et infrastructures n'est pas fixée pour les constructions autre qu'à usage d'habitation.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 6,50m à l'égout des toitures et 10,50m au faîtage.

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives ne pourront dépasser une hauteur de 2.5 m. Elles seront, si possible doublées d'une haie vive constituée d'essences locales.

En zone UE1 :

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect architectural soigné

L'ensemble des superstructures et des terrains, utilisés ou non, de chaque parcelle, devra être aménagé et entretenu de telles sortes que l'aspect et la propreté de la zone n'en soit pas altérée.

Les matériaux utilisés seront satisfaisants en ce qui concerne leur qualité et leur aspect. A titre d'exemple, la tôle ondulée sera prohibée.

Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de couleur et d'aspect identique.

Pour la couverture des constructions, la tôle ondulée pourra être utilisée mais elle devra être teintée à la fabrication.

Clôtures

Les clôtures seront ajourées, elles ne doivent pas dépasser 2m de hauteur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires en bordure des voies publiques.

En l'absence de clôtures, des bordurettes de type T2 devront obligatoirement matérialiser la limite entre la propriété privée et le domaine public.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, les places devant être accessibles indépendamment les unes des autres. Il est exigé :

1. Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement ou garages par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 2 logements.

2. Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

3. Constructions à usage de commerce

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

4. Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

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

5. Etablissements divers

- restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle
- salles de réunion, de sport, de spectacle : le nombre de places nécessaires pour le personnel, les visiteurs, livreurs, etc... devra être satisfait
- 1 place pour 2 personnes
- établissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher

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

6. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5, 6, 7) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.
4. 10 % de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.
4. Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances;

En zone UE1 : Les plantations ne devront en aucun cas gêner la visibilité nécessaire à la circulation, en particulier dans les lots situés à l'angle des voies ou dans les courbes

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Les secteurs à enjeux impactés par les dispositions du PPRT comportent un sous-secteur repéré par les indices « g », «R», « B2 » « B1 » «b1» «L». cf. article 10 des dispositions générales.

Le règlement du PPRT détaillé est annexé au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE UG

La zone UG est une zone d'activités industrielles réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce (liées directement aux fonctionnements portuaires et au pôle énergétique).

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.** les constructions à usage agricole, hôtelier ;
- 2.2.** les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UG 2 ;
- 2.3.** les extensions d'habitations existantes non liées aux activités existantes
- 2.3.** le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- 2.4.** les terrains de camping et de stationnement de caravane ;
- 2.5.** les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.6.** les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.7.** les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 2.8.** les carrières ;
- 2.9.** les activités non liées directement au fonctionnement portuaire et au pôle énergétique.

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

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone ; une seule habitation sera autorisée par activité.
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communication suivantes :
 - RN 171,
 - RD 100
 - RD 4,
 - RD 773,
 - ligne ferroviaire Nantes - Le Croisic

à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 en vigueur.

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil Général.

1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.3. Tout accès nouveaux devra avoir une largeur minimale de 4 m. Des largeurs supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à l'opération.

2. Voirie

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

largeur minimale d'emprise : 6 m

Des largeurs de voies supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à la taille de l'opération

2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Cette partie terminale devra être proportionnée à la taille de l'opération et aux exigences liées aux Secours.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou à un système spécifique agréé par les autorités sanitaires départementales.

2.2. Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou à un système spécifique agréé par les autorités sanitaires départementales.

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

3. Electricité - téléphone

La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

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

1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies

2. En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de : 75 m de l'axe de la RN 171, RD 773, RD 100 et de la RD 4 (sur le tronçon compris entre la RD 773 et la RD 100).

Ce retrait de 75 m par rapport à la l'axe de la RN 171, la RD 773, la RD100 et de la RD4 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimum :

- de 35 m par rapport à l'axe de la RN 171
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 773
- de 35 m par rapport à l'axe de la RD 100 et de la RD 4

3. En dehors des espaces urbanisés, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales non visées ci dessus;

4. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et que la continuité s'impose sur des motifs d'ordre architectural d'unité, d'aspect ou d'intégration dans le site ; il sera dans ce cas implanté par rapport à l'alignement avec un retrait supérieur ou égal à celui du bâti existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;

- lorsque le projet concerne la construction d'ouvrages techniques (tels que poste ou transformateurs EDF...).

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

5. En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 10m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire, à l'exception de la ligne Sablé - Montoir.
6. Recul par rapport à l'enceinte des stations d'épuration
Les constructions d'habitation devront être implantées à 100 m de l'enceinte de la station d'épuration.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives

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

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes ;
- Les clôtures seront ajourées.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives ne pourront dépasser une hauteur de 2.5 m.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, les places devant être accessibles indépendamment les unes des autres. Il est exigé:

1. Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement ou garages par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 2 logements.

2. Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher..

3. Constructions à usage de commerce

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

4. Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

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

5. Etablissements divers

- restaurants ; cafés..... 1 place par 10 m² de salle
- salles de réunion, de sport, de spectacle ... le nombre de places nécessaires pour le personnel, les visiteurs, livreurs, etc... devra être satisfait
- 1 place pour 2 personnes
- établissements d'enseignement 1 place pour 40 m² de surface de plancher

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

6. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5, 6, 7) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.
5. Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances;

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Les secteurs à enjeux impactés par les dispositions du PPRT comportent un sous-secteur repéré par les indices « g », «R», « B2 » « B1 » «b1» «L». cf. article 10 des dispositions générales.

Le règlement du PPRT détaillé est annexé au PLU.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

Toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles liées aux installations et constructions de loisirs ou sportives et celles mentionnées à l'article UL2.

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

1. les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone ;
2. les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
3. le stationnement des caravanes sur des terrains aménagés à cet effet ;
4. les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
5. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme ;
6. Dans le cas où un terrain est compris dans un périmètre institué en vertu de l'article L 123-2-a) du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² d'emprise au sol, conformément à la légende du règlement pièces n° 3.1.3.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil Général.

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

- 1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 1.3. La largeur des accès est fixée à 4,00 m minimum

- 1.4. Tout accès destinés à desservir 2 logements au moins devra avoir une largeur minimale de 5 m. Des largeurs supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à l'opération.

2. Voirie

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

- largeur minimale d'emprise : 5 m

Des largeurs de voies supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à la taille de l'opération

- 2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Cette partie terminale devra être proportionnée à la taille de l'opération et aux exigences liées aux Secours.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement**2.1. Eaux usées domestiques**

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales

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

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

3. Electricité - téléphone

La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;

4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble, de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local de dépôt des ordures ménagères pourra être exigé.

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

1. En Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies

2. En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de : 75 m de l'axe de la RN 171, RD 773, RD 100 et de la RD 4 (sur le tronçon compris entre la RD 773 et la RD 100).

Ce retrait de 75 m par rapport à la l'axe de la RN 171, la RD 773, la RD100 et de la RD4 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimum :

- de 35 m par rapport à l'axe de la RN 171
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 773
- de 35 m par rapport à l'axe de la RD 100 et de la RD 4

2. En dehors des espaces urbanisés, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales non visées ci-dessus ;

3. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et que la continuité s'impose sur des motifs d'ordre architectural d'unité, d'aspect ou d'intégration dans le site ; il sera dans ce cas implanté par rapport à l'alignement avec un retrait supérieur ou égal à celui du bâti existant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet concerne la construction d'ouvrages techniques (tels que poste ou transformateurs EDF...).

4. En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 10 m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire, à l'exception de la ligne Sablé - Montoir

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives

Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'annexes de hauteur inférieure ou égale à 3.50 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative ou en prolongement d'une construction existante sur une profondeur de 6 m maximum. Dans ce dernier cas, la distance entre la construction projetée et la limite séparative ne devra pas être inférieure à la distance existante.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6,50 m à l'égout des toitures.
2. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10,5 m au faîtage.
3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
4. Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les établissements scolaires, les équipements collectifs à but non lucratif et édifices religieux.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Une annexe au présent règlement donne des recommandations générales concernant l'aspect extérieur des constructions.

1. **Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

2. Clôtures

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement ou à la limite définissant les voies privées qu'en limite séparatives jusqu'à la façade du bâtiment principal, seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur de 0,60m maximum (à partir du terrain naturel le plus haut). Celui-ci pourra être surmonté d'une partie ajourée le tout n'excédant pas 1,80m de hauteur (grilles, grillages ou lisses).
- Par un grillage ou de lisses à claire voie d'une hauteur de 1,80m maximum
- Elles pourront ponctuellement être pleines pour assurer une continuité bâtie ou encadrer un portail.

Pour les autres limites séparatives, les clôtures sont libres mais ne devront pas dépasser 1,80m. L'emploi des matériaux précaires (tôles,...) est proscrit. Elles pourront être doublées d'une haie vive l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m

3. Annexes

3.1. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

3.2. Les annexes d'une superficie supérieure à 30 m² doivent respecter le style architectural de la construction principale.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, les places devant être accessibles indépendamment les unes des autres. Il est exigé

1. Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement ou de garage par logement.

2. Constructions à usage de bureaux et services

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

3. Constructions à usage de commerce

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface de vente.

4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

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

5. Etablissements divers

Restaurants ; cafés 1 place par 10 m² de salle

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

6. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5, 6, 7) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. 50 % au moins de la superficie des terrains doit être traitée en espace d'agrément et plantée d'arbres à haute tige.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa

Les secteurs à enjeux impactés par les dispositions du PPRT comportent un sous secteur repéré par les indices « g », « R », « B2 » « B1 » « b1 » « L ». (cf. article 10 des dispositions générales.)

Le règlement du PPRT détaillé est annexé au PLU.

Le règlement du PPRT détaillé est annexé au PLU. CARACTERE DU SECTEUR 1AUa

La zone 1AUa est destinée à un habitat résidentiel majoritaire, accompagné de services et d'activités urbaines. La zone correspond au périmètre de la ZAC des Ecottais ainsi qu'au site dit des « Clos Mignons ».

Les installations commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat sont autorisées.

Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de cette zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur 1AUa sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique), ainsi que dans le document "Orientations d'aménagement".

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 2.2. les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables. ;
- 2.3. les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUB ;
- 2.4. le stationnement de caravanes et de mobil-home, quelle qu'en soit la durée ; sauf dans les bâtiments, remises et terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)
- 2.5. les terrains de camping et de stationnement de caravane ;
- 2.6. les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.7. les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.8. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 2.9. les garages collectifs de caravanes ;
- 2.10. les carrières.

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

1. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitations du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
3. Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communication suivantes :
 - RN 171,
 - RD 100
 - RD 4,
 - RD 773,
 - ligne ferroviaire Nantes - Le Croisicà condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999. en vigueur.
4. Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU.
5. Les constructions à usage d'habitation par construction neuve ou changement de destination doivent être implantées à au moins 100m de l'enveloppe des bâtiments d'élevage générant un périmètre sanitaire.

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions 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.

Leurs caractéristiques doivent permettre d'assurer en toute sécurité les différentes fonctions de viabilité (sécurité, défense incendie, protection civile, circulation de véhicules, cycles et piétons) et doivent s'adapter aux réseaux viaires existants.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement

2.2. Eaux résiduaires industrielles

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

1. Electricité - téléphone

La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;

4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble, de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local de dépôt des ordures ménagères pourra être exigé.

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

1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté : à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 1 m par rapport aux voies.

2. En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de : 75 m de l'axe de la RN 171, RD 773, RD 100 et de la RD 4 (sur le tronçon compris entre la RD 773 et la RD 100).

Ce retrait de 75 m par rapport à la l'axe de la RN 171, la RD 773, la RD100 et de la RD4 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimum :

- de 35 m par rapport à l'axe de la RN 171
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 773
- de 35 m par rapport à l'axe de la RD 100 et de la RD 4

3. En dehors des espaces urbanisés, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales non visées ci dessus;

4 En bordure de la voie ferrée Tours - Saint-Nazaire toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 10m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée Sablé - Montoir, cette obligation est ramenée à 2 m.

5. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et que la continuité s'impose sur des motifs d'ordre architectural d'unité, d'aspect ou d'intégration dans le site ; il sera dans ce cas implanté par rapport à l'alignement avec un retrait supérieur ou égal à celui du bâti existant;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
-
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet concerne la construction d'ouvrages techniques (tels que postes ou transformateurs EDF...).
- Lorsque le projet de construction est desservi par 2 voies au moins. Dans ce cas l'alignement ne sera imposé que par rapport à la voie principale, les autres étant considérées comme des limites séparatives.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe en limite de propriété, la distance de tout point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 mètres.

Les annexes d'une emprise < **20 m²** et les fosses des piscines < **20 m²** ne sont pas assujetties aux présentes règles d'implantation sous réserves qu'elles s'implantent en retrait de la façade principale du bâtiment principal.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9,50 m à l'égout des toitures (R+2+c ou R+2+attique). En cas d'attique, la hauteur à l'égout pourra atteindre 12,5 m.
2. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 14 m au faîtage.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les établissements scolaires, les équipements collectifs à but non lucratif et édifices religieux.

ARTICLE 1AUa 11- ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement;
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur;
- du type de clôtures;

Les constructions devront emprunter au vocabulaire architectural urbain et périurbain propre aux quartiers dans lesquels ils s'insèrent. Les architectures résolument étrangères à la commune sont interdites.

Toutefois les constructions contemporaines sont autorisées sous certaines conditions.

1. Construire dans le respect de l'architecture locale**Volumétrie :**

La volumétrie des futures constructions principales pourront s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels. Les volumes seront parallélépipédiques, les toitures à 2 pentes en ardoise.

Les constructions annexes privilégieront les volumes bas ainsi que les toitures à unique et faible pente.

Toitures :

Pour les toitures à pentes de plus de 45°, leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Elles seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire. Les pentes de toitures seront de 30° minimum.

Les toitures terrasses, courbes ou cintrées seront autorisées pour les extensions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes qui devront s'intégrer à leur environnement.

Façades et ouvertures :

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

La façade principale respectera les logiques de compositions des constructions anciennes, pas d'ordonnement imposé, mais des ouvertures plus hautes que larges. Les châssis de toit pour éclairer les combles seront encastrés.

Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont interdites, hormis pour les extensions.

2 - Construire une architecture contemporaine**Volumétrie :**

Les bâtiments devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

On privilégiera une architecture sobre, compacte et épurée en évitant les décrochés en façade.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes qui devront s'intégrer à leur environnement.

Façades et ouvertures :

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Toiture :

La toiture terrasse est autorisée pour le volume principal. Les toitures cintrées, monopente et en courbes sont à utiliser avec vigilance et devront être conçues dans un souci d'intégration avec les constructions voisines.

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.

Matériaux :

Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont interdites, hormis pour les extensions.

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives ou criardes sont interdites sur la totalité de la construction.

Certaines couleurs vives peuvent être utilisées sur des éléments ponctuels des façades.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

On privilégiera une architecture sobre, compacte et épurée en évitant les décrochés en façade.

3. Clôtures

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement ou à la limite définissant les voies privées qu'en limite séparatives jusqu'à la façade du bâtiment principal, seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur de 0,60m maximum (à partir du terrain naturel le plus haut). Celui-ci pourra être surmonté d'une partie ajourée le tout n'excédant pas 1,80m de hauteur (grilles, grillages ou lisses).
- Par un grillage ou de lisses à claire voie d'une hauteur de 1,80m maximum

Pour les autres limites séparatives, les clôtures sont libres mais ne devront pas dépasser 1,80m. L'emploi des matériaux précaires (tôles,...) est proscrit. Elles pourront être doublées d'une haie vive l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m

Ponctuellement des murs pleins servant à masquer les vues directes à l'arrière des habitations pourront être autorisés.

4. Annexes

4.1. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

4.2. Les annexes accolées ou non d'une superficie supérieure à 30 m² doivent respecter le style architectural de la construction principale

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, les places devant être accessibles indépendamment les unes des autres. Il est exigé :

1. Constructions à usage d'habitation

Deux places par logement individuel.
Une place par logement collectif.

En cas d'opérations supérieures à 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

En ce qui concerne les structures d'hébergement collectif⁶, une place de stationnement sera nécessaire pour 4 logements.

2. Constructions à usage de bureaux et services

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

3. Constructions à usage de commerce

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface de vente.

4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

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

5. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5, 6, 7) du Code de l'Urbanisme.

6. Local deux-roues :

En outre, pour toute opération d'ensemble, logement collectif, activité ou équipement collectif, un local deux-roues pourra être exigé.

⁶ structures bénéficiant de financements logement social et/ou de financement logement abordable, dont notamment les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain.
4. Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements, représentant au moins 10 % de la superficie totale de l'opération.

15 % de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1Aub

CARACTERE DU SECTEUR 1Aub

Les secteurs à enjeux impactés par les dispositions du PPRT comportent un sous-secteur repéré par les indices « g », «R», « B2 » « B1 » «b1» «L». cf. article 10 des dispositions générales.

La zone 1Aub est destinée à un habitat résidentiel majoritaire, accompagné de services et d'activités urbaines.

Les installations commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat sont autorisées.

Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1Aub sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique), ainsi que dans le document "Orientations d'aménagement".

ARTICLE 1Aub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 2.2. les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables. ;
- 2.3. les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUa ;
- 2.4. le stationnement de caravanes et de mobil-home, quelle qu'en soit la durée; sauf dans les bâtiments, remises et terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)
- 2.5. les terrains de camping et de stationnement de caravane ;
- 2.6. les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.7. les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 2.8. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 2.9. les garages collectifs de caravanes ;
- 2.10. les carrières.

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

1. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ;

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitations du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
4. Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communication suivantes :
 - RN 171,
 - RD 100
 - RD 4,
 - RD 773,
 - ligne ferroviaire Nantes - Le Croisicà condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999. en vigueur.
5. Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU.
6. Les constructions à usage d'habitation par construction neuve ou changement de destination doivent être implantées à au moins 100m de l'enveloppe des bâtiments d'élevage générant un périmètre sanitaire.

ARTICLE 1AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- 1.2 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 1.3 La largeur des accès est fixée à 4,00m minimum

- 1.4 Tout accès destinés à desservir 2 logements au moins devra avoir une largeur minimale de 5m. Des largeurs supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à l'opération

2. Voirie

- 2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale d'emprise : 5 m

Des largeurs de voies supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à la taille de l'opération

- 2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
Cette partie terminale devra être proportionnée à la taille de l'opération et aux exigences liées aux secours.

ARTICLE 1AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement

2.2. Eaux résiduaires industrielles

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

3. Electricité - téléphone

La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;

4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble, de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local de dépôt des ordures ménagères pourra être exigé.

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

1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations à l'alignement pourront être autorisées ou imposées pour assurer la continuité de bâtis sur voie, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

2. En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de : 75 m de l'axe de la RN 171, RD 773, RD 100 et de la RD 4 (sur le tronçon compris entre la RD 773 et la RD 100).

Ce retrait de 75 m par rapport à la l'axe de la RN 171, la RD 773, la RD100 et de la RD4 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimum :

- de 35 m par rapport à l'axe de la RN 171
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 773
- de 35 m par rapport à l'axe de la RD 100 et de la RD 4

3. En dehors des espaces urbanisés, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales non visées ci dessus;

- 4 En bordure de la voie ferrée Tours - Saint-Nazaire toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 10m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée Sablé - Montoir, cette obligation est ramenée à 2 m.

5. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et que la continuité s'impose sur des motifs d'ordre architectural d'unité, d'aspect ou d'intégration dans le site ; il sera dans ce cas implanté par rapport à l'alignement avec un retrait supérieur ou égal à celui du bâti existant;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet concerne la construction d'ouvrages techniques (tels que postes ou transformateurs EDF...).

- Lorsque le projet de construction est desservi par 2 voies au moins. Dans ce cas l'alignement ne sera imposé que par rapport à la voie principale, les autres étant considérées comme des limites séparatives.

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

1. Dans une bande de 25m par rapport à l'alignement de la voie principale bordant la propriété

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,
- lorsque le projet est réalisé en prolongement d'une construction existante implantée à moins de 3 m des limites, il doit être implanté parallèlement à une distance des limites au moins égale à celle de la construction existante sur une profondeur de 6 m maximum,

2. Implantation au-delà de la bande des 25m

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'annexes de hauteur inférieure ou égale à 3.50 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative ou en prolongement d'une construction existante sur une profondeur de 6 m maximum. Dans ce dernier cas, la distance entre la construction projetée et la limite séparative ne devra pas être inférieure à la distance existante.

Dans le cas où cette construction comporte deux pentes, une hauteur maximum de 4.50 m est admise.

3. Toutefois :

- une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même des constructions édifiées différemment.
- les fosses des piscines non couvertes devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.
- les annexes d'une emprise < **20 m²** et les fosses des piscines < **20 m²** ne sont pas assujetties aux présentes règles d'implantation sous réserve qu'elles s'implantent en retrait de la façade principale du bâtiment principal

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6.5 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
2. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10.5 m au faîtage.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AUB 11- ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement;
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur;
- du type de clôtures;

Les constructions devront emprunter au vocabulaire architectural rural et périurbain propre aux hameaux et villages dans lesquels ils s'insèrent. Les architectures résolument étrangères à la commune sont interdites.

Toutefois les constructions contemporaines sont autorisées sous certaines conditions.

1. Construire dans le respect de l'architecture locale**Volumétrie :**

La volumétrie des futures constructions principales pourront s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels. Les volumes seront parallélépipédiques, les toitures à 2 pentes en ardoise.

Les constructions annexes privilégieront les volumes bas ainsi que les toitures à unique et faible pente.

Toitures :

Pour les toitures à pentes de plus de 45°, leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Elles seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire. Les pentes de toitures seront de 30° minimum. Les toitures à 4 pentes sont interdites

Les toitures terrasses, courbes ou cintrées seront autorisées pour les extensions.

Les constructions annexes, dès lors qu'elles ne sont pas ou peu visibles du domaine public, peuvent être recouvertes de matériaux différents de celui de la construction principale.

Façades et ouvertures :

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

La façade principale respectera les logiques de compositions des constructions anciennes, pas d'ordonnement imposé, mais des ouvertures plus hautes que larges. Les châssis de toit pour éclairer les combles seront encastrés.

Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont interdites, hormis pour les extensions.

2 - Construire une architecture contemporaine

Volumétrie :

Les bâtiments devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

On privilégiera une architecture sobre, compacte et épurée en évitant les décrochés en façade.

Façades et ouvertures :

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Toiture :

La toiture terrasse est autorisée pour le volume principal. Les toitures cintrées, monopente et en courbes sont à utiliser avec vigilance et devront être conçues dans un souci d'intégration avec les constructions voisines.

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.

Matériaux :

Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont interdites, hormis pour les extensions.

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives ou criardes sont interdites sur la totalité de la construction.

Certaines couleurs vives peuvent être utilisées sur des éléments ponctuels des façades.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

On privilégiera une architecture sobre, compacte et épurée en évitant les décrochés en façade.

3. Clôtures

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

Les clôtures végétales sont à privilégier. Dans leur composition, on favorisera l'utilisation d'essences locales.

Les clôtures éventuelles implantées tant à l'alignement ou en limite des voies privées, seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum (à partir du terrain naturel le plus haut). Celui-ci pourra être surmonté d'une partie ajourée qui devra être significative, le tout n'excédant pas 1,80m de hauteur (grilles, grillages ou lisses).
- par un grillage ou de lisses à claire voie d'une hauteur de 1,80 m maximum

Elles pourront ponctuellement être pleines pour assurer une continuité bâtie ou encadrer un portail.

Pour les terrains bordés par 2 voies au moins ouvertes à la circulation automobile, cette obligation ne sera imposée que par rapport à l'une des deux voies ou par rapport aux voies départementales, le ou les autres limites étant considérées comme des limites séparatives.

Pour les autres limites séparatives, les clôtures devront, de préférence, être végétales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2.00 m (à partir du terrain naturel le plus haut).

Toutefois, afin de préserver l'intimité des parcelles, des clôtures occultantes d'une hauteur de 2.00 m maximum servant à masquer les vues directes sur les propriétés pourront être autorisées. L'emploi des matériaux précaires (tôles...) est pros crit.

ARTICLE 1AUB 12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, les places devant être accessibles indépendamment les unes des autres. Il est exigé :

1. Constructions à usage d'habitation

Deux places par logement individuel.

Une place par logement collectif.

En cas d'opérations supérieures à 2 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 2 logements.

2. Constructions à usage de bureaux et services

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

3. Constructions à usage de commerce

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface de vente.

4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

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

5. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5, 6, 7) du Code de l'Urbanisme.

6. local deux-roues :

En outre, pour toute opération d'ensemble, logement collectif, activité ou équipement collectif, un local deux-roues pourra être exigé.

ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain.
4. Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements, représentant au moins 10 % de la superficie totale de l'opération.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Les secteurs à enjeux impactés par les dispositions du PPRT comportent un sous-secteur repéré par les indices « g », «R», « B2 » « B1 » «b1» «L». cf. article 10 des dispositions générales.

Le règlement du PPRT détaillé est annexé au PLU.

Le secteur 2AU, non équipé ou insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation future. Il est inconstructible. Il peut être ouvert à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

Les secteurs 2AUa ont pour vocation des opérations d'habitat majoritaire (Ecottais, l'Aubaudais, la Pommeraye)

Les secteurs 2AUe sont destinés aux opérations d'activités majoritaires (Six Croix II et III), la Pommeraye.

Les secteurs 2AUp sont destinés aux extensions portuaires (Site de Donges Est)

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

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

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

Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ;

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

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

1. En Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies

2. En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de : 75 m de l'axe de la RN 171, RD 773, RD 100 et de la RD 4 (sur le tronçon compris entre la RD 773 et la RD 100).

Ce retrait de 75 m par rapport à la l'axe de la RN 171, la RD 773, la RD100 et de la RD4 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimum :

- de 35 m par rapport à l'axe de la RN 171
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 773
- de 35 m par rapport à l'axe de la RD 100 et de la RD 4

3. En dehors des espaces urbanisés, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales non visées ci dessus;

4 En bordure de la voie ferrée Tours - Saint-Nazaire toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 10m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée Sablé - Montoir, cette obligation est ramenée à 2 m.

5. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et que la continuité s'impose sur des motifs d'ordre architectural d'unité, d'aspect ou d'intégration dans le site ; il sera dans ce cas implanté par rapport à l'alignement avec un retrait supérieur ou égal à celui du bâti existant;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
-
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet concerne la construction d'ouvrages techniques (tels que postes ou transformateurs EDF...).
- Lorsque le projet de construction est desservi par 2 voies au moins. Dans ce cas l'alignement ne sera imposé que par rapport à la voie principale, les autres étant considérées comme des limites séparatives.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Ne sont autorisées que les clôtures précaires de type agricole.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU_p

CARACTERE DU SECTEUR 1AU_p

Les secteurs à enjeux impactés par les dispositions du PPRT comportent un sous-secteur repéré par les indices « g », « R », « B2 » « B1 » « b1 » « L ». cf. article 10 des dispositions générales.

Le règlement du PPRT détaillé est annexé au PLU.

Le secteur 1AU_p, non ou insuffisamment équipé, est un secteur correspondant à l'emprise des travaux portuaires de Donges Est autorisés en application de l'article L146-8 du code de l'urbanisme

ARTICLE 1AU_p 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits : tous travaux, constructions, installations et ouvrages à l'exception des installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

ARTICLE 1AU_p 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
- 2.2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE 1 AU_p 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- 1.2.** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.3.** Tout accès nouveaux devra avoir une largeur minimale de 4 m. Des largeurs supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à l'opération.

2. Voirie

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

- largeur minimale d'emprise : 6 m

Des largeurs de voies supérieures pourront être exigées afin qu'ils soient adaptés à la taille de l'opération

- 2.2.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou à un système spécifique agréé par les autorités sanitaires départementales.

2.2. Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou à un système spécifique agréé par les autorités sanitaires départementales.

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

ARTICLE 1AUp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies
2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
 - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et que la continuité s'impose sur des motifs d'ordre architectural d'unité, d'aspect ou d'intégration dans le site ; il sera dans ce cas implanté par rapport à l'alignement avec un retrait supérieur ou égal à celui du bâti existant
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
 - lorsque le projet concerne la construction d'ouvrages techniques (tels que poste ou transformateurs EDF...).
3. En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 10 m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire, à l'exception de la ligne Sablé - Montoir.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 6 m.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

CARACTERE DU SECTEUR 1AUe

La zone 1AUe correspond au projet d'extension de la zone d'activités économiques des 6 Croix. C'est une zone destinée à être équipée dans le cadre d'une opération d'ensemble et réservée aux constructions à usage industriel, artisanal et de services.

ARTICLE 1AUe 1 –LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2
- Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée
- Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction ouverts au public
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les carrières
- Les commerces de détail autres que ceux autorisés à l'article 2 ci -après
- Les dépôts non liés à l'activité d'une entreprise

ARTICLE 1AUe 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement de fonction ou de gardiennage des établissements admis dans la zone et à condition qu'elles soient limitées à une habitation et un maximum de 70 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Le commerce de détail, à condition qu'il soit directement liées à des activités de production sur place et qu'il ne constitue pas la part majeure du chiffre d'affaires de ces activités.
- Les dépôts liés et nécessaire à l'activité d'une entreprise dès lors qu'une intégration paysagère est réalisée afin de limiter leur impact visuel

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

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile...

Les largeurs des accès seront adaptées à la giration des poids-lourds et aux activités de l'entreprise.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur les RD 100 et RD 4.

Voirie :

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Toute voie en impasse à créer dont la longueur est supérieure à 60 mètres doit aboutir à une aire de retournement qui permette aux véhicules privés ou publics de s'approcher des bâtiments et de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

3. Réseau d'assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau collectif des terrains destinés à accueillir des constructions nouvelles est obligatoire immédiatement.

4. Réseau d'assainissement des eaux pluviales

Le raccordement au réseau collectif des terrains destinés à accueillir des constructions nouvelles est obligatoire immédiatement.

Ce raccordement sera effectué sous condition de rétention partielle des eaux pluviales à la parcelle privée. Cette rétention correspondra à une pluie de récurrence de 6 mois et garantira un débit de fuite dans le réseau collectif ne dépassant pas 3l/s/ ha. Elle sera assurée par des techniques de stockage privilégiant les systèmes de rétention en surface (noues, fossés, bassins...). Les dispositifs en ouvrage (cassiers, stockage en toitures) ne seront proposés qu'en complément d'un dispositif aérien.

5. Défense incendie

En cas de besoins nominaux supérieurs au débit des poteaux incendie, il sera prévu des réserves d'eau spécifiques, couplées avec les besoins de rétention des eaux pluviales, dans le cadre de la parcelle privée.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

Les constructions seront implantées par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer (hors voies destinées exclusivement aux circulations douces) avec un retrait minimum de 5 mètres.

De part et d'autre de la RD 100 et conformément au dossier en vigueur réalisé au titre de la loi Barnier (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) les constructions seront implantées avec un minimum de retrait égal à :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la voie au sud de la RD 100
- 35 mètres par rapport à l'axe de la voie au nord de la RD 100.

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

Les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur de la hauteur maximale, avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative peut être autorisée pour des raisons d'ordonnance architecturale ou dans le cadre d'un plan masse commun portant sur un ou des groupes de bâtiments mitoyens (type hôtel d'entreprises ou village artisanal).

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1. Toitures

Les toitures en tuile sont interdites.

2. Clôtures

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale.

Dans les autres cas de réalisation d'une clôture, celle-ci doit être doublée d'une haie végétale. Sa hauteur est limitée à 2 mètres. Les clôtures et portails de fermeture seront en panneaux métal soudés sur ossature métallique

Les poteaux et panneaux de béton sont interdits pour les clôtures.

3. Façades

La visibilité du bâtiment, à fin commerciale, est assurée par la qualité architecturale de l'ensemble et non par une signalétique disproportionnée.

Le traitement des façades sera soigné particulièrement les façades participant à la vitrine de la zone, de part et d'autre de la RD 100.

En cas de toitures à double pente, celles-ci doivent faire l'objet de la pose d'un acrotère afin de simplifier la perception de la volumétrie bâtie.

4. Aires de stockage

Le stockage extérieur (déchets, matériaux, engins...) est autorisé. Il devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment (réalisation de murs ou murets) ou au paysage (plantation de haies bocagères). Ce stockage sera privilégié en arrière de parcelle afin de limiter son impact visuel depuis l'espace public.

5. Aires de stationnement

Le stationnement sera privilégié en arrière du bâtiment ou sur une limite latérale.

Le revêtement en enrobé sera toléré pour le stationnement intensif quotidien. Les autres places de stationnement (visiteurs occasionnels...) doivent être réalisés avec un revêtement perméable (ex : mélange terre-pierre, dalles végétalisées, pavés drainants...) afin de minimiser l'impact des étendues de stationnement dans le paysage et favoriser une meilleure infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUe 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Toute place de parking doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Les normes à respecter sont :

1. **Pour les constructions à caractère industriel ou artisanal**
Il est exigé une place par fraction de 50 m² de surface de plancher.
Des adaptations seront possibles en fonction des besoins réels et justifiés de chaque projet.
2. **Pour les constructions à usage de commerce**
Il est exigé une place par fraction de 40 m² de SP.
3. **Pour les constructions à usage de bureaux et services**
Il est exigé une place par fraction de 30 m² de SP.
4. **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier**
Il est exigé une place par fraction de 75 m² de SP.
5. **Pour les établissements publics, d'intérêt collectif ou les entrepôts**
Il n'est pas fixé de règle. Les places de stationnement devront être définies en rapport avec le fonctionnement desdits équipements.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'ensemble de l'unité foncière support de(s) la construction(s) doit être traité avec soin afin de participer à la qualité paysagère d'ensemble et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces libres

La surface non bâtie correspond à la surface totale de la parcelle après déduction de l'emprise au sol des constructions.

Il est exigé pour chaque projet une **végétalisation** à raison de 20% de la surface non bâtie sur divers supports. Ces supports sont des espaces en pleine terre, des toitures végétalisées, des espaces verts d'au moins 50 cm d'épaisseur de terre végétale, des parkings végétalisés.

Les espaces de pleine terre sont affectés d'un ratio de 1 ; les toitures végétalisées et les parkings végétalisés sont affectés d'un ratio de 0,5.

Ces espaces libres privilégieront le maintien des arbres de haute tige et des haies bocagères présents sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement

Celles-ci devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

CARACTERE DE LA ZONE A

Les secteurs à enjeux impactés par les dispositions du PPRT comportent un sous-secteur repéré par les indices « g », «R», « B2 » « B1 » «b1» «L». cf. article 10 des dispositions générales.

Le règlement du PPRT détaillé est annexé au PLU.

La zone A est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le sous secteur Ab est un secteur où la construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite (secteur concerné par le périmètre du PEB de l'aéroport Saint Nazaire - Montoir.)

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation ou utilisation du sol exceptée celles liées à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la desserte du secteur 1AUp correspondant à l'emprise de l'extension portuaire de Donges Est
- En sous secteur Ab : toute occupation ou utilisation du sol

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

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (150 m maximum entre la construction à usage d'habitation et les bâtiments existants de l'exploitation) ou dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

2. Les activités de diversification de l'activité agricole doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

4. les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) liées à l'agriculture et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communication suivantes :

- RN 171,

- RD 100
- RD 4,
- RD 773,
- ligne ferroviaire Nantes - Le Croisic

à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 en vigueur.

5. Les changements de destination des bâtiments pour une transformation en habitation, équipement ou activité, sous réserve que cette nouvelle destination ne soit pas de nature à apporter une gêne excessive au voisinage, seront admis sous condition que ces bâtiments soient repérés par une étoile au document graphique n°4.

En outre, les changements de destination ne pourront être accordés qu'aux conditions suivantes :

- de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie)
- de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m.

Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,

6. les abris à animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement,

7. Les ouvrages de transports et de distribution de l'énergie électrique

8. Dans les périmètres de carrière identifiés au plan de zonage sont admises les installations classées et constructions directement liées à l'exploitation du sol et du sous-sol, par la création et l'exploitation d'une ISDI et les aménagements permettant le retour du site à un état naturel, agricole et paysager.

9. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.3. L'accès direct aux routes départementales est réglementé pour les nouvelles constructions.

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du conseil Général. La création de nouveaux accès sur la RD 773 est interdite au niveau du village de la « Pommeraye».

2. Voirie

Non réglementé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Toutefois, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif peut être envisagé. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'installation d'un dispositif non collectif devra être précédée par un examen de l'aptitude des sols à l'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

4.3. Electricité - Téléphone

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L111.6 du code de l'urbanisme)

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

1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies

2. En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de : 75 m de l'axe de la RN 171, RD 773, RD 100 et de la RD 4 (sur le tronçon compris entre la RD 773 et la RD 100).

Ce retrait de 75 m par rapport à la l'axe de la RN 171, la RD 773, la RD100 et de la RD4 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimum :

- de 35 m par rapport à l'axe de la RN 171
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 773

Toutefois, les constructions liées à la station d'épuration du village de la "Pommeraye" pourraient être implantées à une distance minimale de 25m par rapport à l'axe de la RD 773.

- de 35 m par rapport à l'axe de la RD 100 et de la RD 4

3. En dehors des espaces urbanisés, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales non visées ci dessus;

4 En bordure de la voie ferrée Tours - Saint-Nazaire toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 10m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée Sablé - Montoir, cette obligation est ramenée à 2 m.

5. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et que la continuité s'impose sur des motifs d'ordre architectural d'unité, d'aspect ou d'intégration dans le site ; il sera dans ce cas implanté par rapport à l'alignement avec un retrait supérieur ou égal à celui du bâti existant;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet concerne la construction d'ouvrages techniques (tels que postes ou transformateurs EDF...).

- lorsque le projet de construction est desservi par 2 voies au moins. Dans ce cas l'alignement ne sera imposé que par rapport à la voie principale, les autres étant considérées comme des limites séparatives.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées sous réserve que la marge d'isolement ne soit pas diminuée et que l'extension n'excède pas 6m de largeur.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 6,50 m à l'égout des toitures et 10,50m au faîtage. Les combles peuvent être aménagés sur un niveau. Toutefois si une habitation existante est d'une hauteur supérieure, son extension sera autorisée dans les limites de cette hauteur.

10.2. La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10,50m au faîtage

10.3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.4. Cette disposition ne s'applique pas aux éoliennes

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les constructions devront emprunter au vocabulaire architectural rural et périurbain propre aux espaces dans lesquels ils s'insèrent. Les constructions à ossature et bardage bois sont autorisées

Les architectures régionalistes résolument étrangères à la commune sont interdites

Les extensions et les volumes secondaires des nouvelles constructions devront soit adopter le style architectural de la construction existante, soit adopter un style résolument contemporain autorisant les toitures terrasses et les matériaux modernes.

2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation ou de services peuvent avoir 4 pans, la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Pour les extensions et les volumes secondaires des nouvelles constructions, la toiture devra s'harmoniser avec la construction d'origine, tant en termes de formes que d'aspect.

Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont interdites, hormis pour les extensions.

Les toitures en chaumes sont autorisées, dans ce cas la pente pourra être supérieure.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'extension et lorsqu'elles constituent une partie mineure des constructions nouvelles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

3. Clôtures

Les clôtures végétales sont à privilégier.

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement ou à la limite définissant les voies privées qu'en limite séparatives jusqu'à la façade du bâtiment principal, seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur de 0,60m maximum (à partir du terrain naturel le plus haut). Celui-ci pourra être surmonté d'une partie ajourée le tout n'excédant pas 1,80m de hauteur (grilles, grillages ou lisses).
- Par un grillage ou de lisses à claire voie d'une hauteur de 1,80m maximum

Pour les autres limites séparatives, les clôtures sont végétales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80m.

Ponctuellement des murs pleins servant à masquer les vues directes à l'arrière des habitations pourront être autorisées.

La station d'épuration située au village de la « Pommeraye » devra avoir une clôture grillagée d'une hauteur de 2m doublée d'une haie bocagère et arbustive au port dense.

4. Annexes

- 4.1.** Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.
- 4.2.** Les annexes d'une superficie supérieure à 30 m² doivent respecter le style architectural de la construction principale.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général faisant l'objet d'une notice d'impact ou d'une étude d'impact, sauf en ce qui concerne la station d'épuration de la Pommeraye, laquelle fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui impose des plantations et un paysagement de la bande des 25 m mais également le long des limites du secteur de la station d'épuration. Création d'une haie dense le long de la RD 773.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou mares repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles

La zone N est composée de 5 types de secteurs :

- Nd, Ndi, Ndp, Ndg, Nh, Nr, Nl

dont les indices de référence figurent au plan.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

CARACTERE DE LA ZONE N

Les secteurs à enjeux impactés par les dispositions du PPRT comportent un sous-secteur repéré par les indices « g », «R», « B2 » « B1 » «b1» «L». cf. article 10 des dispositions générales.

Le règlement du PPRT détaillé est annexé au PLU.

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage, de nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes ainsi que les opérations de génie écologique visant à améliorer la qualité écologique des milieux, dans le cadre de la réalisation des mesures compensatoires au projet d'aménagement portuaire « Donges-Est ».

La zone N est composée de quatre types de secteurs.

Le **secteur Nd** n'admet que les extensions et la réfection des constructions existantes et, comme constructions nouvelles, uniquement celles d'équipements collectifs nécessaires aux services publics, d'annexes à des bâtiments existants, petits abris pour animaux et certains équipements publics. Il est destiné à être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Un **sous-secteur Ndi** strictement réservé à la protection et à l'extension éventuelle des installations techniques de la déchetterie, nécessaire à son fonctionnement et à son entretien.

Un **sous secteur Ndp** réservé aux routes et ouvrages nécessaires à la desserte des services publics portuaires lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Un **sous secteur Ndg** réservé aux nouvelles constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau et aux extensions mesurées des constructions existantes.

Un **sous-secteur Nda** qui délimite, au titre des dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culture du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ainsi que les espaces concernés par des opérations de génie écologique visant à améliorer la qualité écologique des milieux, dans le cadre de la réalisation des mesures compensatoires au projet d'aménagement portuaire « Donges-Est ».

Le **secteur Nh** est affecté aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où les extensions sont autorisées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Le secteur Nl est affecté aux occupations de loisirs en secteur rural. Les constructions liées à l'activité présente sur la zone sont possibles à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Les changements de destination y sont possibles.

Le secteur Nr est affecté aux activités de la maison de la nature du Bois Joubert. Les constructions liées à l'activité présente sur la zone sont possibles à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Les changements de destination y sont possibles.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Sont interdit les affouillements et exhaussements du sol, sauf pour les occupations et utilisations du sol mentionnés à l'article 2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

Pour le sous-secteur Nda :

Dans ce sous-secteur, peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- 1.1.** Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- 1.2.** Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- 1.3.** La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

1.4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

1.5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1.2. et 4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

1.6. Les constructions, installations et travaux, nécessaires à la réalisation d'opérations de génie écologique visant à améliorer la qualité des milieux dans le cadre de la réalisation des mesures compensatoires au projet d'aménagement portuaire « Donges-Est »

1.7. Les affouillements et exhaussements du sol associés à des opérations de génie écologique ou dans le cadre de mesures compensatoires au projet de Donges Est

1.8. Les infrastructures indispensables au fonctionnement du service public portuaire lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Pour l'ensemble des autres secteurs de la zone N (à l'exclusion de la zone Nda) :

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- les abris à animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 30 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement,
- l'aménagement de bâtiments non en ruine à condition qu'ils soient d'un volume au maximum égal au volume initial,
- la reconstruction après sinistre de constructions dans un volume égal ou moindre au précédent à condition que le permis soit déposé dans les 2 ans suivant la date du sinistre,

- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communications suivantes :
 - RN 171,
 - RD 773,
 - RD 4 et
 - RD 100,
 - ligne ferroviaire Nantes - Le Croisic.

À condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999.

En secteur Nd :

- l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et que l'extension globale n'excède ~~50 m²~~ 75 m² d'emprise au sol depuis la date de la présente élaboration du PLU, non compris les abris piscines légers et rétractables
- les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
- l'emprise au sol totale des annexes construites depuis la présente élaboration du PLU reste inférieure ou égale à 50 m², non compris les abris piscines légers et rétractables
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant,
- les extensions et dépendances détachées des équipements collectifs et bâtiments agricoles sont autorisés sans être assujetties à ces prescriptions.
- Les constructions, installations et travaux, nécessaires à la réalisation d'opérations de génie écologique visant à améliorer la qualité des milieux dans le cadre de la réalisation des mesures compensatoires au projet d'aménagement portuaire « Donges-Est »
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux réseaux de transports d'énergie

En sous secteur Ndi :

- les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation s'ils sont liés à une opération à la réhabilitation du site ou travaux d'extension et d'entretien de la déchetterie
- Les constructions de toute nature, installations et dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public.
- En sous secteur Ndp :
 - Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes, dessertes ferroviaires et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative

- Les constructions, installations et travaux, nécessaires à la réalisation d'opérations de génie écologique visant à améliorer la qualité des milieux dans le cadre de la réalisation des mesures compensatoires au projet d'aménagement portuaire « Donges-Est »

- En zone Ndg :

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessitant la proximité immédiate de l'eau
- les extensions des bâtiments existants à condition qu'elles soient liées à l'activité présente sur le secteur et qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine et que l'extension n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de la présentation élaboration du PLU.
- Les infrastructures indispensables au fonctionnement du service public portuaire lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

-
En secteur Nh :

- Les changements de destination des bâtiments pour une transformation en habitation, équipement ou activités, sous réserve d'être signalés aux documents graphiques seront admis sous condition que ces bâtiments soient repérés par une étoile au document graphique n°4 et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
 - En outre, les changements de destination ne pourront être accordés qu'aux conditions suivantes :
 - de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie)
 - de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m.
 - Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,
 - les extensions des bâtiments existants à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, et que l'extension globale n'excède pas 100 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de la présente élaboration du PLU dans la limite de 75m² d'emprise au sol supplémentaire, non compris les abris piscines légers et rétractables
 - les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
 - l'emprise au sol totale des annexes construites depuis la présente élaboration du PLU reste inférieure ou égale à 50 m², non compris les abris piscines légers et rétractables
 - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant,
 - Les constructions à usage d'habitation par changement de destination doivent être implantées à au moins 100m de l'enveloppe des bâtiments d'élevage générant un périmètre sanitaire.
- les extensions et dépendances détachées des équipements collectifs et bâtiments agricoles sont autorisés sans être assujetties à ces prescriptions.

En secteur NI:

- les installations et constructions, à condition d'être liées à l'activité de sports et loisirs à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- les extensions des bâtiments existants à condition qu'elles soient liées à l'activité présente sur le secteur et qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, et que l'extension n'excède pas 100 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de la présentation élaboration du PLU dans la limite de 75m² d'emprise au sol supplémentaire,
- les dépendances détachées de la construction principale doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal.
- le changement de destination d'un bâtiment, à condition que cette nouvelle destination soit liée à l'activité de sport et loisirs présente sur le secteur à raison d'un logement par activité ; la nouvelle destination devra être compatible avec le milieu environnant. Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,

En zone Nr

- Les constructions liées à l'activité présente sur la zone sont possibles à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).
- le changement de destination d'un bâtiment, à condition que cette nouvelle destination soit liée à l'activité présente sur le secteur; la nouvelle destination devra être compatible avec le milieu environnant. Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.3. L'accès direct aux routes départementales est réglementé pour les nouvelles constructions.

2. Voirie

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Toutefois, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif peut être envisagé. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement accordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'installation d'un dispositif non collectif devra être précédée par un examen de l'aptitude des sols à l'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

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

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

4.3. Electricité - Téléphone

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante autorisée sont interdits (Art. L111.6 du code de l'urbanisme).

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain devra avoir une superficie minimum lui permettant d'accueillir un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Le système ne pourra en aucune façon être implanté en zone agricole (A).

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

1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies

2. En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de : 75 m de l'axe de la RN 171, RD 773, RD 100 et de la RD 4 (sur le tronçon compris entre la RD 773 et la RD 100).

Ce retrait de 75 m par rapport à la l'axe de la RN 171, la RD 773, la RD100 et de la RD4 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimum :

- de 35 m par rapport à l'axe de la RN 171
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 773
- de 35 m par rapport à l'axe de la RD 100 et de la RD 4

3. En dehors des espaces urbanisés, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales non visées ci dessus;

4 En bordure de la voie ferrée Tours - Saint-Nazaire toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 10m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée Sablé - Montoir, cette obligation est ramenée à 2 m.

5. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et que la continuité s'impose sur des motifs d'ordre architectural d'unité, d'aspect ou d'intégration dans le site ; il sera dans ce cas implanté par rapport à l'alignement avec un retrait supérieur ou égal à celui du bâti existant;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet concerne la construction d'ouvrages techniques (tels que postes ou transformateurs EDF...).
- Lorsque le projet de construction est desservi par 2 voies au moins. Dans ce cas l'alignement ne sera imposé que par rapport à la voie principale, les autres étant considérées comme des limites séparatives.

6. Recul par rapport à l'enceinte des stations d'épuration

Les constructions d'habitation devront être implantées à 100 m de l'enceinte de la station d'épuration.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées sous réserve que la marge d'isolement ne soit pas diminuée et que l'extension n'excède pas 6m de largeur.

Toutefois, dans ce secteur :

- une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même des constructions édifiées différemment.
- les fosses des piscines non couvertes devront être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.
- les annexes d'une emprise < 20 m² et les fosses des piscines < 20 m² ne sont pas assujetties aux présentes règles d'implantation sous réserves qu'elles s'implantent en retrait de la façade principale du bâtiment principal

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 6,50 m à l'égout des toitures et 10,50m au faîtage. Les combles peuvent être aménagés sur un niveau. Toutefois si une habitation existante est d'une hauteur supérieure, son extension sera autorisée dans les limites de cette hauteur.

10.2. La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10,5m au faîtage

10.3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.4. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages liés à la sécurité maritime

10.5. Pour les bâtiments et infrastructures liées à l'activité portuaire il n'est pas fixé de hauteur.

10.6. Cette disposition ne s'applique pas aux éoliennes

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

En Zones Nda - Nd - NL - Nr - Nh

Les constructions devront emprunter au vocabulaire architectural rural et péri-urbain propre aux hameaux et villages dans lesquels ils s'insèrent. Les constructions à ossature et bardage bois sont autorisées.

Les architectures régionalistes résolument étrangères à la commune sont interdites.

Les extensions et les volumes secondaires des nouvelles constructions devront soit adopter le style architectural de la construction existante, soit adopter un style résolument contemporain autorisant les toitures terrasses et les matériaux modernes.

2. Clôtures

En Zones Nda - Nd - NI - Nr - Nh

Les clôtures végétales sont à privilégier.

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement ou à la limite définissant les voies privées qu'en limite séparatives jusqu'à la façade du bâtiment principal, seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur de 0,60m maximum (à partir du terrain naturel le plus haut). Celui-ci pourra être surmonté d'une partie ajourée le tout n'excédant pas 1,80m de hauteur (grilles, grillages ou lisses).
- Par un grillage ou de lisses à claire voie d'une hauteur de 1,80m maximum

Pour les autres limites séparatives, les clôtures sont végétales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80m.

Ponctuellement des murs pleins servant à masquer les vues directes à l'arrière des habitations pourront être autorisées

3. Toitures

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation ou de services peuvent avoir 4 pans, la pente étant comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Pour les extensions et les volumes secondaires des nouvelles constructions, la toiture devra s'harmoniser avec la construction d'origine, tant en termes de formes que d'aspect.

Les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont interdites, hormis pour les extensions.

Les toitures en chaumes sont autorisées, dans ce cas la pente pourra être supérieure.

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

4. Annexes

4.1. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

4.2. Les annexes accolées ou non d'une superficie supérieure à 30 m² doivent respecter le style architectural de la construction principale.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations.

2. Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou mares repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXES

DEFINITIONS

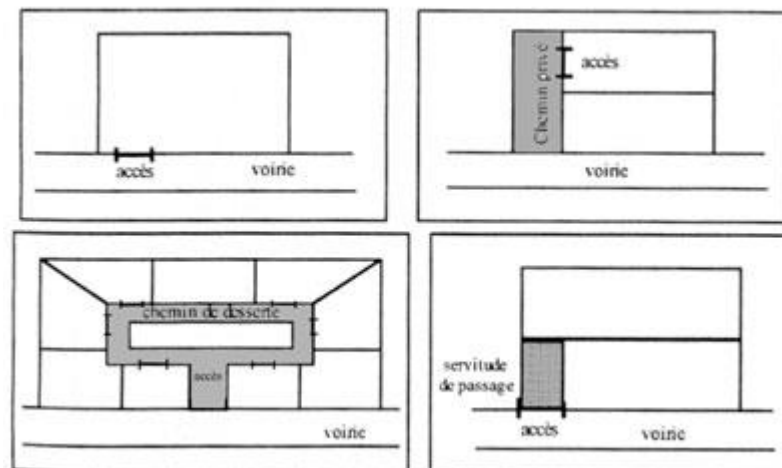
Le terrain ou unité foncière : constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement PLU.

Voirie : La voirie peut appartenir au domaine public ou au domaine privé

La voirie publique se compose de la voirie nationale, la voirie départementale et la voirie communale.

La voirie privée est une voie interne aux propriétés. Une voie privée est détenue par une personne privée. Elle peut être ouverte à la circulation publique sous réserve du consentement de son propriétaire.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.