



DEPARTEMENT DE VENDEE
COMMUNE DU CHATEAU D'OLONNE
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°7

DOSSIER D'APPROBATION

PIECE N°2 – REGLEMENT
Règles écrites

PLU	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Elaboration du PLU	16/09/2003	17/07/2007	27/02/2008
Révision simplifiée n°1 du PLU			24/02/2009
Révision simplifiée n°2 du PLU			24/02/2009
Modification n°1 du PLU			27/04/2011
Modification n°2 du PLU			29/05/2012
Modification n°3 du PLU	30/10/2012		26/02/2013
Modification n°4 du PLU			28/01/2014
Mise à jour n°1 du PLU		27/02/2014	
Modification n°5 du PLU			23/02/2015
Modification n°6 du PLU			26/10/2015
Modification n°7 du PLU	30/01-29/05/2017		26/03/2018

Vu pour être annexé à la délibération
du 26/03/ 2018
Joël Mercier,
Maire

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	3
Article 1 – Champ d’application territorial du plan	4
Article 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols.....	4
Article 3 - Division du territoire en zones	6
Article 4 - Adaptations mineures	8
Article 5 - Reconstructions en cas de sinistre	8
Article 6 - Définitions.....	9
Article 7 – Ouvrages spécifiques	11
Article 8 – Patrimoine archéologique	11
Article 9 – Espaces boisés et paysage	12
Article 10 – Prise en compte des zones humides.....	12
Article 11 – Prise en compte des orientations d’aménagement.....	12
Article 12 – Enseignes lumineuses en front de mer	13
Article 13 – Rappel de procédures	13
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine	14
Chapitre I - Règles applicables au secteur Ua	16
Chapitre II - Règles applicables au secteur Ub	27
Chapitre III - Règles applicables au secteur Uc	38
Chapitre IV - Règles applicables au secteur Ue.....	52
Chapitre VI - Règles applicables au secteur Uh.....	58
Chapitre VII - Règles applicables au secteur Us.....	67
Chapitre V - Règles applicables au secteur Ut.....	74
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	83
Chapitre I - Règles applicables aux secteurs de type 1AU	85
Chapitre II - Règles applicables aux secteurs de type 2AU	99
Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	101
Titre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	109
Titre 6 : Annexe	120
Plan d’Aménagement de la ZAC du Hameau des Pins	120

Titre 1 : Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Château-d'Olonne.

Article 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1°/ - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R 111.1. du Code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'urbanisme se substituent aux articles R111.2 à R111.24 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1)

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Art. R 111.4 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1)

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.

Art. R 111.15 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1)

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.

Art. R 111.21 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1).

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

2°/ Servitudes et autres législations :

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 notamment :

a) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU en pièce n°5 a),

b) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant.

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. "

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014 -336 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.115-6 du code de l'urbanisme.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier."

c) La Loi "Barnier" du 2 fév.1995 codifiée à l'article L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme

d) les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

e) les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

f) les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,

g) les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

h) les dispositions des articles L.113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

i) les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,

- j) les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30/5/1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- k) les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- l) les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

b. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en application des dispositions des articles L.113-8 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir en application du R. 421-28,

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R.123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123.9 sont les suivantes :

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U" :

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

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU" :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3 - Les zones agricoles, dites "Zones A" :

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

4 - les zones naturelles et forestières, dites "Zones N" :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5 - Conformément à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés de l'article L.151-15 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;

2° Dans les zones A,

les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.151-25 du code de l'urbanisme ;

4° Dans les zones U et AU :

les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

6- Emplacements réservés

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires suivant les indications portées sur les documents graphiques et en pièce n°5d).

7- Linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16

Sont identifiés et délimités au PLU les quartiers , îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif."

Article 4 - Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L.152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Article 5 - Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits 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 dans les cas suivants :

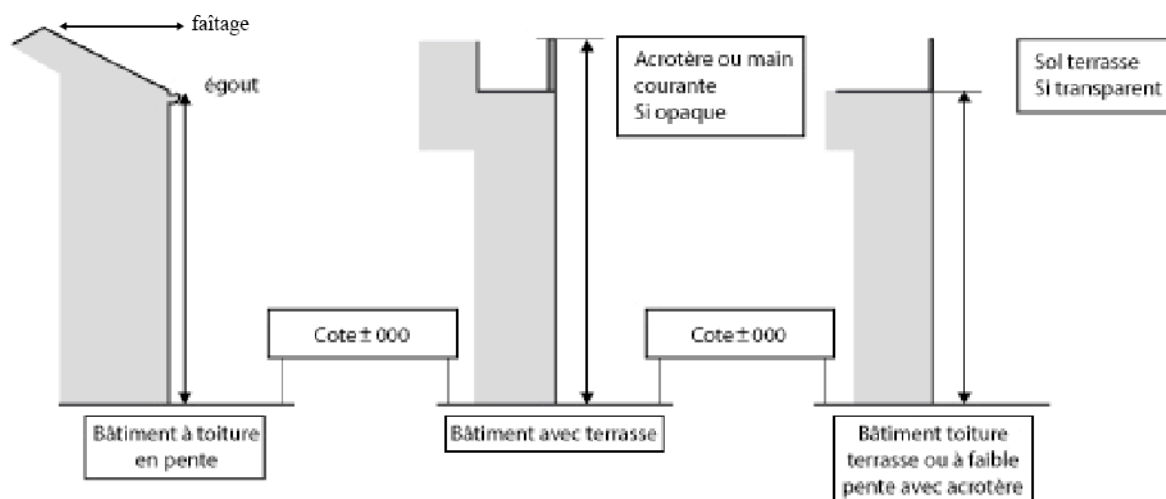
- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

Article 6 - Définitions

1) Hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet et jusqu'à la hauteur maximale autorisée, telle que réglementée dans les articles 10 des règlements de zone.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements, ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

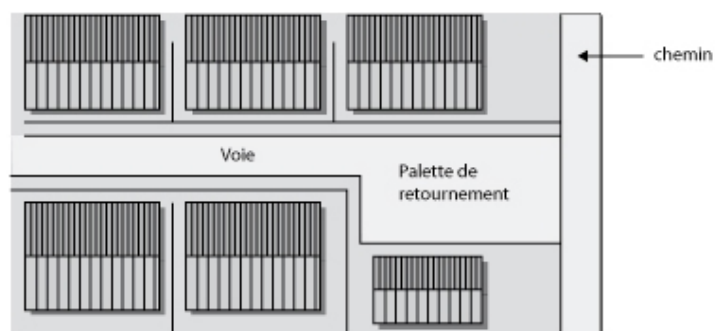


2) Voies et emprises publiques

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, de trois mètres minimum (donc y compris les voies créées dans les lotissements soumis à permis d'aménager ou les voies desservant plus de 2 lots ou propriétés bâties ou à bâtir, existants ou à créer).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

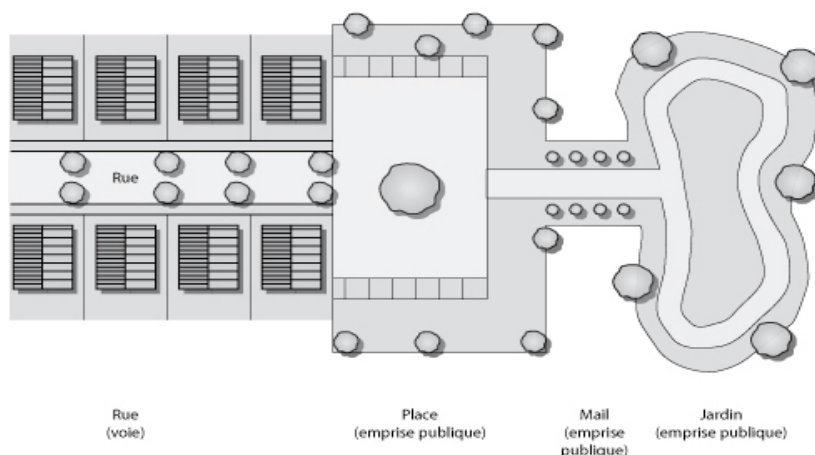


Emprise publique : Elle correspond à un espace public qui ne peut être considérée comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

Espaces verts : les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale,

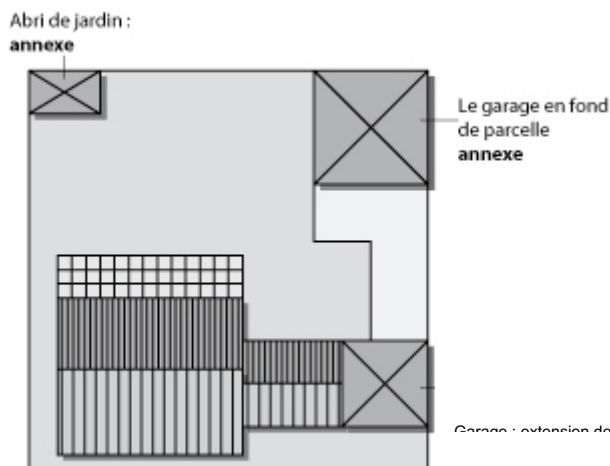
indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et, les terrains de jeu et de sports.

Alignement : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public (correspondant aux voies et emprises publiques définies ci-dessus) au droit des parcelles privées.



3) Annexes

Annexe : Construction **détachée** de la construction principale ne comportant pas de pièce d'habitation (abri de jardin, garage, remise....).



4) Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (**à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien**) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

Il est précisé que la surface des piscines, y compris celles non couvertes, est comptabilisée dans l'emprise au sol. »

Article 7 – Ouvrages spécifiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ouvrage de transports et de distribution d'énergie électrique, ...) sont autorisés nonobstant le règlement des zones.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique comme par exemple les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

Article 8 – Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »* (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 NANTES cedex 01

Lorsque un aménagement, une installation ou une construction concerne une ou des parcelles contenant une ou des entités archéologiques, la mairie peut, dans le cadre de l'article 7 du décret 204-490, faire parvenir au Service régionale de l'archéologie les demandes de permis de construire, de démolir, les permis d'aménager et les dossiers de déclaration de travaux

Hors les sites archéologiques et zones arrêtées, le Préfet de Région (service régionale de l'archéologie) doit être saisi systématiquement au titre de l'article 1 (alinéa 2 à 6) du décret n°2004-490, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3 1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L.621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

- **Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme** : Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

- **Les articles L. 522-1 à 6 du Code du patrimoine** définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

Article 9 – Espaces boisés et paysage

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement des terrains en espace boisé classé 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23-h) du Code de l'Urbanisme.

Article 10 – Prise en compte des zones humides

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage en tant que « Zone humide », toute construction et installation, exhaussement, affouillement y compris le drainage sont interdits.

Article 11 – Prise en compte des orientations d'aménagement

Certains secteurs peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU. Ces orientations doivent être prises en compte dans l'aménagement de ces secteurs.

Article 12 – Enseignes lumineuses en front de mer

Les enseignes lumineuses ou tout autre éclairage visible ne pourront être accordés qu'après consultation du service maritime et des Risque de la Direction Départementale de Vendée . Sont notamment interdits les feux rythmés et les feux fixes de couleur, vert, jaune.

Article 13 – Rappel de procédures

- 1) L'édification des clôtures doit respecter les dispositions du L.421-4 et du R. 421-12 et est notamment soumise à déclaration préalable :
 - Dans un secteur délimité au Plan Local d'Urbanisme au titre du L.121-3 du Code de l'Urbanisme
 - Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou inscrit, dans une ZPPAUP
 - Dans la commune ou partie de la commune si elle le décide par délibération du Conseil Municipal (R421-12 du Code de l'Urbanisme)
- 2) Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et R 421-26 à 29 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L.151-19 et dans les secteurs de la commune identifiés par délibération du Conseil Municipal.
- 3) Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à 43 du Code de l'urbanisme et il peut notamment être prévu des interdictions totales ou temporaires.
- 4) Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est spécifié que :
 - Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.
Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.
Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.
 - Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain d'extension immédiate de l'agglomération, zone d'habitation semi continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et les activités commerciales. Le **sous-secteur Uba** est destiné à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et les activités commerciales, avec une hauteur moindre que dans le reste du secteur Ub.
- Le **secteur Uc** concerne les secteurs d'habitation à plus faible densité de construction. Il se décompose en plusieurs sous-secteurs :
 - ✓ Les **sous-secteurs Uca, Ucb** autorisent des densités moindres (densité Uc > densité Uca > densité Ucb)
 - ✓ Le **sous-secteur Ucz** correspondant à la ZAC du « Hameau des Pins » : le plan identifiant les différents îlots cités dans le règlement est joint en annexe
 - ✓ Le **sous-secteur Uc Nina d'Asty** décomposé en trois :
 - ✓ **Uc Nina d'Asty 1** : réservé aux habitations collectives et individuelles groupées, décomposé en trois autres secteurs : 1.1, 1.2, 1.3 se différenciant sur les règles de hauteurs et la Surface de Plancher (SdP) de ces secteurs.
 - ✓ **Uc Nina d'Asty 2** : destiné à une zone de loisirs, d'équipement sportif, ainsi que les bâtiments liés à ces équipements.
 - ✓ **Uc Nina d'Asty 3** : réservé aux espaces verts et places.
 - ✓ Le **sous-secteur Uc Pironnière 2^{ème} et 3^{ème} tranche** est caractérisé par une emprise en sol de plus faible densité afin de préserver le caractère arboré du quartier.
 - ✓ Le sous-secteur Ucy est réservé pour l'implantation de constructions à usage de centre de vacances et de loisirs.
- Le **secteur Ue** est destiné à l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureau. Le **sous-secteur Uec** est réservé aux activités commerciales, hôtelières, de bureau ou de services.
- Le **secteur Uh** est réservé aux complexes hôteliers ou para-hôteliers, ainsi que les équipements de loisirs les concernant.
- Le **secteur Us** est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif à usage hospitalier, sportif, scolaire ou de loisirs.
- Le **secteur Ut** est réservé aux équipements d'hébergement touristiques et de loisirs : résidences de loisirs, PRL, camping,

Chapitre I - Règles applicables au secteur Ua

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.2 - Toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes, lorsqu'elles ne sont pas directement liées à une habitation existante ou à un programme de logement.

1.3 - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto caravanes (le gardiennage d'une caravane ou autocaravane sur le terrain d'assiette de l'immeuble bâti du propriétaire est autorisé).

Cette règle ne s'applique pas, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, aux constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois, en application de l'article R 421-5 du code de l'urbanisme.

Toutefois, cette durée est portée à :

- Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

1.4 - L'ouverture de carrière ou de gravière,

1.5 - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.

1.6 - La création ou l'extension des dépôts de véhicules et des garages collectifs non liés à une opération d'habitat

1.7 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules.

1.8 - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

1.9 - les affouillements et exhaussements de sol mentionnés au R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est proposé.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes, à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...);
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

Article Ua 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Pour assurer la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement et la collecte des ordures ménagères, les voies d'accès devront :
 - avoir au moins 4 m de largeur si elles desservent plusieurs logements, et au moins 3 m de largeur si elles ne desservent qu'un seul logement édifié sur un lot issu d'une propriété déjà bâtie.
- Respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Ua 12.2.

3.2 – Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières, excepté dans les opérations d'aménagement réalisées sous forme de ZAC ou de lotissement et pour lesquelles un plan de masse a fait l'objet d'un avis favorable des services compétents.

3.3 – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise totale d'au moins 3 m, sauf impossibilité technique. Elle ne sera en aucun cas inférieure à 2 m.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour parer à tous reflux des eaux EP ou EU. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux viendraient à se produire à l'intérieur de la propriété par des orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique. Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité au cas où sa propriété serait inondée par suite du refoulement des égouts, soit à la suite d'orages, soit au cours d'inondations, si celles-ci n'ont pas dépassé le niveau de la voie publique, ou s'il y a un cas de force majeure.

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou modification doit être raccordée au réseau public par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doivent être préalablement autorisées par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte; la mise en place d'un prétraitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité.

4.2.2 -Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré via la canalisation publique de collecte après tamponnement. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet dans le réseau public peuvent être imposés.

Dans tous les cas, les débits de rejet au réseau public devront se conformer aux prescriptions du SDAGE LOIRE BRETAGNE et au zonage d'assainissement des eaux pluviales communales figurant au tableau ci-après :

<i>Surface aménagée</i>	<i>Debit de rejet des EP au réseau public</i>	
	<i>Bassin de la Maisonnette</i>	<i>Autres bassins versants</i>
<i>Moins d'1ha</i>	<i>7 l/s maximum</i>	<i>7 l/s maximum</i>
<i>De 1 à 7ha</i>	<i>12 l/s/ha</i>	<i>20 l/s maximum</i>
<i>Au delà de 7 ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>

Il est précisé que des mesures plus contraignantes pourront être imposées par les services de police de la loi sur l'eau.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseaux.
- Toute construction doit être raccordée gravitairement au réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales et dans le cas d'un réseau existant insuffisant ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
 - La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant."

4.3 – Électricité, téléphone :

Les créations, extensions et réfections des réseaux ainsi que les branchements électriques et téléphoniques devront être établis en souterrain.

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées dans les cas où le projet de construction :

- a) intéresse la totalité d'un îlot ;
- b) intéresse un côté complet d'îlot ;
- c) concerne un terrain possédant une façade sur rue au moins égale à 20 m ;
- d) jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, à la condition qu'il soit réalisé dans le même alignement que la construction existante, et présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- e) concerne des opérations d'ensemble et des lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées ou d'immeubles collectifs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension (agrandissement au sol ou surélévation) de bâtiments existants, à condition de respecter au moins le recul existant.

6.1 – Voies piétonnes et espaces verts : les retraits par rapport aux voies piétonnes et espaces verts sont ceux appliqués en limites séparatives.

6.2. – Piscines : aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

6.3. – Annexes et marges de recul : L'implantation des annexes, hormis les garages, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la ou des façades sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les terrains contigus à deux voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie d'accès principal de la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Sur une profondeur maximale de 20 m parallèle à l'alignement

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou en totalité en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants:

- a) lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot
- b) lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.
- c) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.
- d) Lorsque le projet de construction est situé dans une opération d'ensemble sous forme de ZAC ou de lotissement.

Dans ces cas, les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade donnant sur cette limite avec un recul minimal de 3 mètres.

7.2. - Au-delà de cette profondeur de 20 m :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants:

- a) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 3,50 m par rapport au terrain naturel.
- b) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel, lorsque celle-ci comporte un mur pignon. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.
- c) si le projet jouxte une construction existante d'une propriété riveraine de valeur ou en bon état, dans les limites de cette construction.
- d) s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique
- e) si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- f) Lorsque le projet de construction est situé dans une opération d'ensemble sous forme de ZAC ou de lotissement.

7.3. - Piscines:

Aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages et autres annexes dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour les équipements publics.

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques. L'aménagement des combles est autorisé sous réserve du respect des hauteurs définies ci-après.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1 - Règle

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses, n'excèdera pas 13 m et sera limitée à rez-de-chaussée plus trois étages plus combles.

10.2 - Dispositions diverses

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie et en **contre-haut** de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie d'accès et parallèlement au profil de la voie sur une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en **contrebas** de celle-ci sera mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout apport.

L'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone pourra se faire dans la limite de la hauteur du bâti existant

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal .

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol pourront être construites en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en schingle ou similaires. Les annexes en tôle sont interdites.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 - Aspect des constructions

11.2.1 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie ; ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

11.2.2 - Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception même si elles pourront être utilisées, en particulier si la construction se trouve à un angle de rue. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de tons mélangés. Les tuiles brunes seront prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%, à l'exception des toitures terrasses, annexes et vérandas.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant ou les caractéristiques du projet le justifient, la pente de la toiture sera dans ce cas située entre 50% et 100%.

Des couvertures composées d'autres matériaux que la tuile pourront être autorisées exceptionnellement, et ce, pour des raisons techniques. Cette disposition sera appliquée uniquement dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien et à la condition d'une bonne intégration dans son environnement.

Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

11.3 - Antennes parabolique

Les antennes paraboliques devront être intégrées de façon optimale au bâti.

11.4 - Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

D'une façon générale l'installation de ce type d'équipement ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale sur le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrière du jardin, ou par une installation sur une dépendance en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

Les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués et n'apporter aucune nuisance sonore supplémentaire aux riverains.

11.5 - Clôtures

Dans tous les secteurs, les clôtures devront respecter les conditions suivantes :

Hauteur :

Pour des raisons de sécurité, aux intersections des rues, les clôtures minérales et végétales devront être réduites en fonction de la visibilité.

- En limite des voies, tant publiques que privées, ainsi que sur les limites séparatives, jusqu'à l'alignement de la construction principale le plus proche de la voie les clôtures pourront être constituées d'un muret d'une hauteur de 1,50 m maximum en pierres apparentes ou traitées avec le même enduit que le bâtiment principal.

Cependant pour les établissements publics ou autres (ex école, collège, lycée, EHPAD ou autres structures médicalisées, zoo..), et pour lesquels des règles de sécurité nécessaires à leur fonctionnement s'imposent, il pourra être autorisé la réalisation de clôture à une hauteur de 1.80 m sous réserve de ne pas remettre en cause la sécurité publique. »

- En limites séparatives, au delà de l'alignement de la façade, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres

La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m ou si de type imitation bois,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...), de tout matériau de fortune ou de récupération non pérenne.

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Dimension des places ou aires de stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule

Dans le cas de garage ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès,

- Dans le cas de garage ou d'aires de stationnement sur parcelle privée, est de 15 m² (accès non compris). Si deux places sont jumelées, la surface totale minimale est portée à 25 m² soit 5*5 mètres.

Les voies de circulation interne et les dégagements liés au stationnement doivent être adaptés aux nécessités fonctionnelles de circulation.

Les aires de stationnement collectives doivent faire l'objet d'un traitement paysager intégrant les déplacements piétons.

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

12.2 - Nombre de places exigées

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé une place de stationnement par logement jusqu'à 60 m² de surface de plancher de construction et 2 places au-delà de 60 m² de surface de plancher de construction dont une pourra être un garage.

12.2.2 - Dans le cas des immeubles collectifs, il est exigé :

- 1 place par logements de type T1 et T2 et pour tous les logements sociaux
- 1,5 places par logement de type T3
- 2 places par logement de type T4 ou plus

Ces places pourront être aménagées en garage.

D'autre part, la création d'un local de stationnement vélos est exigée dans chaque immeuble collectif, à raison d'1m² de surface par logement.

12.2.3 - Dans le cas d'hôtel, de restaurant, il est exigé une place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 12 m² de salle de restaurant. Il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.

12.2.4 - Pour les autres constructions et établissements, des places de stationnement pourront être exigées si le projet le permet.

12.2.5 - Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.3 – « Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble sous forme de ZAC dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Les places ainsi créées devront répondre aux normes de stationnement prévues à l'article 12.1.

12.4 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement liés à une opération immobilière contiguë doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Toutefois sur les voies en impasse, des implantations différentes pourront être autorisées sous réserve de ne pas remettre en cause la sécurité.

12.5 - Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à:

- a) reporter sur un autre terrain situé, à une distance inférieure à 100 m du projet, et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification de l'exécution réelle de ces places de stationnement.
- b) dans tous les cas, il sera réalisé sur le site au minimum une place par logement.

12.6 - D'une manière générale, il est interdit de réaliser des stationnements l'un derrière l'autre, chacun des stationnements devant avoir un accès direct sur la voie de circulation interne à l'aire de stationnement. Toutefois, ils pourront être admis selon la configuration des parcelles et en particulier pour les parcelles ou lots étroits où la réalisation de places de stationnement accolées latéralement est techniquement impossible.

12.7 – Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées,
 - S'il n'y a pas de changement de destination, il est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.
- Toutefois si des places de stationnement intérieures ou extérieures sont supprimées, elles devront être remplacées dans le cadre du projet dans les limites des places exigées au point 12.2."

Article Ua 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour les immeubles collectifs, afin de limiter le stockage des poubelles sur le domaine public, la création d'une aire de présentation devra être prévue pour toute création nouvelle de logement, de commerce ou de tout autre type d'activité. Cette aire de présentation sera soit intégrée au projet, soit séparée. Le stockage permanent y est interdit.

Le précédent alinéa ne s'applique pas dans le cadre d'un projet de construction s'inscrivant dans une opération d'ensemble pour lesquelles des aires communes répondant au besoin de l'opération ont été prévues et validées par les services compétents.

Article Ua 14 – Coefficient d’occupation du sol

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Chapitre II - Règles applicables au secteur Ub

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.2 - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto caravanes (le gardiennage d'une caravane ou autocaravane sur le terrain d'assiette de l'immeuble bâti du propriétaire est autorisé).

Cette règle ne s'applique pas, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, aux constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois, en application de l'article R 421-5 du code de l'urbanisme.

Toutefois, cette durée est portée à :

- Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

1.3 - Toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes, lorsqu'elles ne sont pas directement liées à une habitation existante ou à un programme de logement.

1.4 - L'ouverture de carrière ou de gravière,

1.5 - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.

1.6 - La création ou l'extension des dépôts de véhicules et des garages collectifs non liés à une opération à usage d'habitat

1.7 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules.

1.8 - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

1.9 - L'installation de commerces sous chapiteau, quelle qu'en soit la durée.

1.10 - Du 77 au 89 bis et du 82 au 86 rue de la République, le changement de destination des services, commerces et des vitrines commerciales est interdit".

1.11 - les affouillements et exhaussements de sol mentionnés au R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est posé.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes, à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...);
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises;
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.
- Du 77 au 89 bis et du 82 au 86 rue de la République, la construction neuve d'immeuble est autorisée sous réserve d'intégrer des locaux commerciaux ou usage de services en rez-de-chaussée.

Article Ub 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Pour assurer la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement et la collecte des ordures ménagères, les voies d'accès devront :
 - avoir au moins 4 m de largeur si elles desservent plusieurs logements, et au moins 3 m de largeur si elles ne desservent qu'un seul logement édifié sur un lot issu d'une propriété déjà bâtie.
- Respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Ub 12.2.

3.2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3.3 – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 m, sauf impossibilité technique. Elle ne sera en aucun cas inférieure à 2 m.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour parer à tous reflux des eaux EP ou EU. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux viendraient à se produire à l'intérieur de la propriété par des orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique. Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité au cas où sa propriété serait inondée par suite du refoulement des égouts, soit à la suite d'orages, soit au cours d'inondations, si celles-ci n'ont pas dépassé le niveau de la voie publique, ou s'il y a un cas de force majeure.

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou modification doit être raccordée au réseau public par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doivent être préalablement autorisées par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte; la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré via la canalisation publique de collecte après tamponnement. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet dans le réseau public peuvent être imposés.

Dans tous les cas, les débits de rejet au réseau public devront se conformer aux prescriptions du SDAGE LOIRE BRETAGNE et au zonage d'assainissement des eaux pluviales communales figurant au tableau ci-après :

<i>Surface aménagée</i>	<i>Debit de rejet des EP au réseau public</i>	
	<i>Bassin de la Maisonnette</i>	<i>Autres bassins versants</i>
<i>Moins d'1ha</i>	<i>7 l/s maximum</i>	<i>7 l/s maximum</i>
<i>De 1 à 7ha</i>	<i>12 l/s/ha</i>	<i>20 l/s maximum</i>
<i>Au delà de 7 ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>

Il est précisé que des mesures plus contraignantes pourront être imposées par les services de police de la loi sur l'eau.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseaux.

- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales et dans le cas d'un réseau existant insuffisant ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

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

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant."

4.3 – Électricité, téléphone :

Les créations, extensions et réfections des réseaux ainsi que les branchements électriques et téléphoniques devront être établis en souterrain.

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées soit de zéro à 5 m de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit d'un retrait supérieur en tenant compte du bâti existant ou de la configuration du terrain, sauf pour les terrains de plus de 20 m de largeur pour lesquels des implantations différentes pourront être autorisées.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées dans les cas où le projet de construction :

- a) jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, à la condition qu'il soit réalisé dans le même alignement que la construction existante, et présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- b) concerne des opérations d'ensemble et des lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées ou d'immeubles collectifs.

En bordure du boulevard urbain (boulevard du Vendée Globe), les constructions respecteront un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension (agrandissement au sol ou surélévation) de bâtiments existants, à condition de respecter au moins le recul existant.

Les garages seront implantés à 5 m minimum de la voie d'accès pour permettre le stationnement d'un véhicule, sauf si un parking ouvert sur la voie publique est réalisé sur le terrain à proximité du garage et à l'exception des opérations liées à des logements sociaux.

6.1 – Voies piétonnes et espaces verts : les retraits par rapport aux voies piétonnes et espaces verts sont ceux appliqués en limites séparatives.

6.2. – Piscines : aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

6.3. – Annexes et marges de recul : L'implantation des annexes, hormis les garages, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la ou des façades sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les terrains contigus à deux voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie d'accès principal de la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Sur une profondeur maximale de 20 m parallèle à l'alignement

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou en totalité :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ces cas, les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade donnant sur cette limite avec un recul minimal de 3 mètres.

7.2. Au-delà de cette profondeur de 20 m :

Les constructions doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants:

- a) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 3,50 m par rapport au terrain naturel.
- b) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel, lorsque celle-ci comporte un mur pignon. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.
- c) si le projet jouxte une construction existante d'une propriété riveraine de valeur ou en bon état, dans les limites de cette construction.
- d) s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique
- e) si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

7.3. Piscines:

Aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

7.4. Abris de jardins

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les abris de jardins d'aspect bois n'excédant pas 12 m².

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages et autres annexes dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour les équipements publics.

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la surface du terrain, sauf pour les commerces, services et restaurants en rez-de-chaussée qui pourront occuper la totalité du terrain.

Cette emprise est calculée uniquement par rapport au terrain d'assiette du projet de construction

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques. L'aménagement des combles est autorisé sous réserve du respect des hauteurs définies ci-après.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1 - Règle

En secteur Ub : la hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses, n'excèdera pas 10 m et sera limitée à rez-de-chaussée plus deux étages plus combles.

Dans le sous-secteur Uba : la hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses, n'excèdera pas 6 m et sera limitée à rez-de-chaussée plus un étage plus combles.

10.2 - Dispositions diverses

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie et en **contre-haut** de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie d'accès et parallèlement au profil de la voie sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en **contrebas** de celle-ci sera mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout apport.

L'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone pourra se faire dans la limite de la hauteur du bâti existant

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal .

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol pourront être construites en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en schingle ou similaires. Les annexes en tôle sont interdites.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 - Aspect des constructions

11.2.1 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie ; ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

11.2.2 - Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception même si elles pourront être utilisées, en particulier si la construction se trouve à un angle de rue. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de tons mélangés. Les tuiles brunes seront prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%, à l'exception des annexes, toitures terrasses et vérandas.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant ou les caractéristiques du projet le justifient, la pente de la toiture sera dans ce cas située entre 50% et 100%.

Des couvertures composées d'autres matériaux que la tuile pourront être autorisées exceptionnellement, et ce, pour des raisons techniques. Cette disposition sera appliquée uniquement dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien et à la condition d'une bonne intégration dans son environnement.

Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

11.3 - Antennes parabolique

Les antennes paraboliques devront être intégrées de façon optimale au bâti.

11.4 - Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

D'une façon générale l'installation de ce type d'équipement ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale sur le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrière du jardin, ou par une installation sur une dépendance en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

Les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués et n'apporter aucune nuisance sonore supplémentaire aux riverains.

11.5 - Clôtures

Pour des raisons de sécurité, aux intersections des rues, les clôtures minérales et végétales devront être réduites en fonction de la visibilité.

Dans tous les secteurs, les clôtures devront respecter les conditions suivantes :

En limite des voies

En limite des voies, tant publiques que privées, ainsi que sur les limites séparatives, jusqu'à l'alignement de la construction principale le plus proche de la voie ou sur une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie, les clôtures ne devront pas excéder 1,20 m de haut.

Cependant pour les établissements publics ou autres (ex école, collège, lycée, EHPAD ou autres structures médicalisées, zoo..), et pour lesquels des règles de sécurité nécessaires à leur fonctionnement s'imposent, il pourra être autorisé la réalisation de clôture à une hauteur de 1.80 m sous réserve de ne pas remettre en cause la sécurité publique. »

Elles pourront être constituées :

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage plastifié
- soit d'un muret doublé ou non d'une haie.

Le parking privatif ouvert prévu à l'article Ub 12 ne devra pas être clos.

En limites séparatives :

Au-delà de l'alignement de la façade ou d'une profondeur minimum de 5 m de l'alignement de la voie, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m.

Dans le cas d'un mur, celui-ci sera enduit sur les deux faces.

Dans tous les cas, la clôture pourra être doublée d'une haie vive.

En bordure d'espaces verts et allées piétonnes :

Les clôtures auront une hauteur de 1,80 m maximum.

Dans le cas d'un mur, il ne dépassera pas 1,20 m et sera enduit sur les 2 faces.

Dans tous les cas la clôture pourra être bordée d'une haie végétale

Dans tous les cas : La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m ou si de type imitation bois,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...), de tout matériau de fortune ou de récupération non pérenne.

Dans le cadre d'un lotissement, les règles de clôtures s'appliquent à chaque lot

Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Dimension de places ou aires de stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès :

- Dans le cas de garage ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès,
- Dans le cas de garage ou d'aires de stationnement sur parcelle privée, est de 15 m² (accès non compris). Si deux places sont jumelées, la surface totale minimale est portée à 25 m² soit 5*5 mètres

Les voies de circulation interne et les dégagements liés au stationnement doivent être adaptés aux nécessités fonctionnelles de circulation.

Les aires de stationnement collectives doivent faire l'objet d'un traitement paysager intégrant les déplacements piétons.

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

12.2 – Nombre de places exigées

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé une place de stationnement par logement jusqu'à 60 m² de surface de plancher de construction et 2 places au-delà de 60 m² de de plancher de construction dont une pourra être un garage.

Sauf en cas d'impossibilité technique, un des stationnements doit être ouvert sur la voie, cette disposition s'appliquant dans le cadre de la création d'un nouveau logement.

12.2.2 - Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et groupes d'habitations de plus de 2 lots comprenant des espaces communs, il est exigé 2,5 places par logement dont 0,5 dans les espaces communs ; concernant les logements sociaux locatifs, il est exigé une place par logement.

12.2.3 - Dans le cas des immeubles collectifs, il est exigé :

- 1 Place par logements de type T1 et T2 et pour tous les logements sociaux
- 1,5 places par logement de type T3
- 2 places par logement de type T4 ou plus

Ces places pourront être aménagées en garage.

D'autre part, la création d'un local de stationnement vélos est exigée dans chaque immeuble collectif, à raison d'1m² de surface par logement.

12.2.4 - Dans le cas d'hôtel, de restaurant, il est exigé une place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 12 m² de salle de restaurant. Il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.

12.2.5 - Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.3 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement liés à une opération immobilière contiguë doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.4 - Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à :

- a) reporter sur un autre terrain situé, à une distance inférieure à 150 m du projet, et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.
- b) dans tous les cas, il sera réalisé sur le site au minimum une place par logement.

12.5 - D'une manière générale, il est interdit de réaliser des stationnements l'un derrière l'autre, chacun des stationnements devant avoir un accès direct sur la voie de circulation interne à l'aire de stationnement.

12.6 – Dispositions générales

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées,
- S'il n'y a pas de changement de destination, il est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Toutefois si des places de stationnement intérieures ou extérieures sont supprimées, elles devront être remplacées dans le cadre du projet dans les limites des places exigées au point 12.2.

Article Ub 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, groupes d'habitations ou immeubles collectifs de plus de 10 logements, une surface d'espaces communs (voirie, parking, espaces verts) d'au moins 28 %, devra être réalisée.

L'aménagement de ces espaces devra répondre aux caractéristiques nécessaires à leur classement éventuel dans le domaine public communal.

Pour les immeubles collectifs, afin de limiter le stockage des poubelles sur le domaine public, la création d'une aire de présentation devra être prévue pour toute création nouvelle de logement, de commerce ou de tout autre type d'activité. Cette aire de présentation sera soit intégrée au projet, soit séparée. Le stockage permanent y est interdit.

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Chapitre III - Règles applicables au secteur Uc

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.2 - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto caravanes (le gardiennage d'une caravane ou autocaravane sur le terrain d'assiette de l'immeuble bâti du propriétaire est autorisé).

Cette règle ne s'applique pas, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, aux constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois, en application de l'article R 421-5 du code de l'urbanisme.

Toutefois, cette durée est portée à :

- Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

1.3 - Toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes, lorsqu'elles ne sont pas directement liées à une habitation existante, ou à un programme de logement.

1.4 - La création ou l'extension des dépôts de véhicules et des garages collectifs non liés à une opération à usage d'habitat

1.5 - L'ouverture de carrière ou de gravière,

1.6 - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.

1.7 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules.

1.8 - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

1.9 - L'installation de commerces sous chapiteau, quelle qu'en soit la durée.

1.10 - les affouillements et exhaussements de sol mentionnés au R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales.

Dans le sous-secteur Ucy, sont interdites toutes les installations et constructions non liées et nécessaires au fonctionnement d'un centre de vacances et de loisirs.

Dans le sous-secteur Uc Nina d'Asty 2, sont interdites toutes les installations et constructions n'étant pas à usage de zone de loisirs, d'espaces publics, d'équipement sportif, d'équipement commercial (restauration, bar, commerce de détail, de gestion, etc.).

Dans le sous-secteur Uc Nina d'Asty 3, sont interdites toutes les installations et constructions non liées et nécessaires à l'aménagement d'espaces verts et de places (jeux, bassins, jets d'eau, etc.).

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est proposé.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes, à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...);
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises;
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.
- **Dans les sous-secteurs Uc Nina d'Asty 2 et Uc Nina d'Asty 3**, ne sont autorisés que les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.
- **Dans le sous-secteur Ucz**, les constructions ou bâtiments annexes nécessaires aux équipements de loisirs (piscine, ...) peuvent être autorisés dans les zones vertes définies au plan d'aménagement joint en annexe au présent règlement.

Article Uc 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Pour assurer la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement et la collecte des ordures ménagères, les voies d'accès devront :
 - avoir au moins 4 m de largeur si elles desservent plusieurs logements, et au moins 3 m de largeur si elles ne desservent qu'un seul logement édifié sur un lot issu d'une propriété déjà bâtie.
 - permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 m d'une façade de la construction.

- Respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Uc 12.2.
- **Dans le sous-secteur Uc Nina d'Asty 2**, seuls les accès piétons sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny sont autorisés.

Les accès sur les routes départementales seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération, et réglementés notamment en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

Dans le sous-secteur Ucz, les conditions de sécurité satisfaisantes devront être prises pour assurer la sécurité des usagers au niveau du carrefour de la Rue de la Marcellière et de la Cité prolongée pour l'accès projetée en limite Nord de la ZAC conformément au plan d'aménagement joint en annexe au présent règlement.

3.2 – Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3.3 – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 m, sauf impossibilité technique. Elle ne sera en aucun cas inférieure à 2 m.

Dans le sous-secteur Ucz, les tracés des allées devront respecter les dispositions définies au plan d'aménagement joint en annexe au présent règlement.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour parer à tous reflux des eaux EP ou EU. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux viendraient à se produire à l'intérieur de la propriété par des orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique. Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité au cas où sa propriété serait inondée par suite du refoulement des égouts, soit à la suite d'orages, soit au cours d'inondations, si celles-ci n'ont pas dépassé le niveau de la voie publique ou s'il y a un cas de force majeure.

4.2.1 -Eaux usées :

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou modification doit être raccordée à ce réseau par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doivent être préalablement autorisées par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte; la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité.

En l'absence de réseau public, toute construction ou modification devra être assainie suivant un dispositif autonome, adapté aux caractéristiques du sol, et conforme aux règlements en vigueur. Lors de la construction d'un nouveau logement, une étude de la structure du sol sera réalisée par un bureau d'étude agréé afin de définir la solution technique adaptée au terrain.

Cette installation réservera la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré via la canalisation publique de collecte après tamponnement. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet dans le réseau public peuvent être imposés.

Dans tous les cas, les débits de rejet au réseau public devront se conformer aux prescriptions du SDAGE LOIRE BRETAGNE et au zonage d'assainissement des eaux pluviales communales figurant au tableau ci-après :

<i>Surface aménagée</i>	<i>Debit de rejet des EP au réseau public</i>	
	<i>Bassin de la Maisonnette</i>	<i>Autres bassins versants</i>
<i>Moins d'1ha</i>	<i>7 l/s maximum</i>	<i>7 l/s maximum</i>
<i>De 1 à 7ha</i>	<i>12 l/s/ha</i>	<i>20 l/s maximum</i>
<i>Au delà de 7 ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>

Il est précisé que des mesures plus contraignantes pourront être imposées par les services de police de la loi sur l'eau.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseaux.

- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales et dans le cas d'un réseau existant insuffisant ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

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

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3 – Électricité, téléphone :

Les créations, extensions et réfections des réseaux ainsi que les branchements électriques et téléphoniques devront être établis en souterrain.

Article Uc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer est le suivant :

- **Secteur Uc** : A l'alignement ou en retrait de 1m minimum par rapport à l'alignement
- **Secteurs Uca, Ucb, Uc Pironnière 2^{ème} et 3^{ème} tranche et Ucy** : 3 m par rapport à l'alignement
- **Secteur Uc Nina d'Asty** : 5 mètres par rapport à l'alignement.
- **Secteur Ucz** : L'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques extérieures à la ZAC à l'exception de l'îlot A défini au plan d'aménagement joint en annexe au présent règlement où un recul minimal de 5m est imposé par rapport à ces voies. L'implantation des constructions par rapport aux voies internes à la ZAC est autorisée en limite d'emprise ou en retrait.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées :

- a) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, ne dépasse pas l'alignement de ladite construction, et présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- b) lorsque le projet jouxte une voie privée ne desservant qu'un lot, il pourra s'implanter en limite de celle-ci.
- c) lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public ou équipements d'infrastructure et leur superstructure associés.
- d) ou lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées ou d'immeubles collectifs.

En bordure du boulevard urbain (boulevard du Vendée Globe), les constructions respecteront un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Les garages seront implantés à 5 m minimum de la voie d'accès, sauf si un parking ouvert sur la voie publique est réalisé sur le terrain à proximité du garage et à l'exception des opérations liées à des logements sociaux. D'autres dispositions pourront être autorisées dans le cas de groupes de garages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension (agrandissement au sol ou surélévation) de bâtiments existants, à condition de respecter au moins le recul existant.

6.1 - En bordure des routes départementales :

- **Par rapport à la RD 949, du Puits Rochais vers l'Est :** Les constructions ne pourront être implantées à moins de 20 m de l'axe de cette voie.
- **Par rapport au projet de dédoublement de la RD 949 :** les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement de l'emplacement réservé prévu pour la création de la voie de dédoublement de la RD 949 ; les autres constructions devront respecter un recul minimal de 5 m.
- **En bordure des autres RD :** Sauf indication contraire portée aux plans de zonage réglementaire, les constructions ne pourront être implantées à moins de 15 m de l'axe de cette voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, à condition de respecter au moins le recul existant.

6.3 – Voies piétonnes et espaces verts : les retraits par rapport aux voies piétonnes et espaces verts sont ceux appliqués en limites séparatives.

6.4. – Piscines : aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

6.5. – Annexes et marges de recul : L'implantation des annexes, hormis les garages, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la ou des façades sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les terrains contigus à deux voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie d'accès principal de la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Construction principale:

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade donnant sur cette limite avec un recul minimal de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants:

- a) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 3,50 m par rapport au terrain naturel et que sa longueur totale sur une même limite séparative est inférieure à 25 m.
- b) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel, lorsque celle-ci comporte un mur pignon et que la longueur totale du bâtiment sur une même limite séparative est inférieure à 25 m. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.
- c) si le projet jouxte une construction existante d'une propriété riveraine de valeur ou en bon état, dans les limites de cette construction.
- d) s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique
- e) si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Cas particuliers :

Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives dans le **sous-secteur Uc Nina d'Asty 2**.

Dans le **sous-secteur Ucz**, l'implantation des constructions pourra se faire en limite séparative ou devra respecter un recul par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3m..

7.2. - Construction annexe (construction indépendante, non intégrée à la construction principale):

Elle pourra être édifiée en limite séparative dans les cas suivants :

- **Projet comportant un mur pignon au droit de la limite :**

Si, sur une même limite, sa hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et sa longueur, cumulée avec celles des éventuelles annexes existantes, ne dépasse pas 10 m. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.

- **Projet ne comportant pas de mur pignon en limite :**

Si, sur une même limite, sa hauteur ne dépasse pas 3 m au droit de la limite et sa longueur, cumulée avec celles des éventuelles annexes existantes, ne dépasse pas 10 m.

Si la construction jouxte une construction existante, et dans les limites de celle-ci.

Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet commun.

Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives dans le **sous-secteur Uc Nina d'Asty 2**.

7.3. - Piscines:

Aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

7.4. Abris de jardins

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les abris de jardins d'aspect bois de moins de 12 m².

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages et autres annexes dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour les équipements publics.

Dans le **sous-secteur Ucz**, il n'est pas fixé de règle

Article Uc 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée comme suit :

- **Secteur Uc** : 50% de la surface du terrain
- **Secteur Uca** : 40% de la surface du terrain
- **Secteur Ucb** : 30% de la surface du terrain
- **Secteur Ucy** : 20% de la surface du terrain
- **Secteur Uc Nina d'Asty 1** : sans objet
- **Secteur Uc Nina d'Asty 2** : 220 m²
- **Secteur Uc Pironnière 2^{ème} et 3^{ème} tranche** : 25% de la surface du terrain
- **Secteur Ucz** : sans objet

Cette emprise est calculée uniquement par rapport au terrain d'assiette du projet de construction

Article Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques. L'aménagement des combles est autorisé sous réserve du respect des hauteurs définies ci-après.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1 - Règle

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses, n'excèdera pas 6 m et sera limitée à rez-de-chaussée + étage + combles.

Dans le secteur Uc Nina d'Asty 1.1, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout ou l'acrotère (R + 1 + Combles).

Dans les secteurs Uc Nina d'Asty 1.2 et 1.3, la hauteur est limitée à 13 mètres à l'égout ou l'acrotère (R + 3 + Combles).

Dans le secteur Uc Nina d'Asty 2, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout des toitures ou l'acrotère (7 mètres au faîtage).

Dans le secteur Ucz, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout ou l'acrotère (R + 1 + Combles). Toutefois la hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

10.2 - Dispositions diverses

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie et en **contre-haut** de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie d'accès et parallèlement au profil de la voie sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en **contrebas** de celle-ci sera mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout apport.

L'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone pourra se faire dans la limite de la hauteur du bâti existant

Article Uc 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal .

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol pourront être construites en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en schingle ou similaires. Les annexes en tôle sont interdites.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 - Aspect des constructions

11.2.1 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie ; ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

11.2.2 - Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception même si elles pourront être utilisées, en particulier si la construction se trouve à un angle de rue. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de tons mélangés. Les tuiles brunes seront prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%, à l'exception des toitures terrasses, annexes et vérandas.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant ou les caractéristiques du projet le justifient, la pente de la toiture sera dans ce cas située entre 50% et 100%.

Des couvertures composées d'autres matériaux que la tuile pourront être autorisées exceptionnellement, et ce, pour des raisons techniques. Cette disposition sera appliquée uniquement dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien et à la condition d'une bonne intégration dans son environnement.

Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

11.3 - Antennes parabolique

Les antennes paraboliques devront être intégrées de façon optimale au bâti.

11.4 - Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

D'une façon générale l'installation de ce type d'équipement ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale sur le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrière du jardin, ou par une installation sur une dépendance en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

Les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués et n'apporter aucune nuisance sonore supplémentaire aux riverains.

11.5 - Clôtures

Pour des raisons de sécurité, aux intersections des rues, les clôtures minérales et végétales devront être réduites en fonction de la visibilité.

Dans tous les secteurs, les clôtures devront respecter les conditions suivantes :

En limite des voies :

En limite des voies, tant publiques que privées, ainsi que sur les limites séparatives, jusqu'à l'alignement de la construction principale le plus proche de la voie ou sur une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie, les clôtures ne devront pas excéder 1,20 m de haut.

Cependant pour les établissements publics ou autres (ex école, collège, lycée, EHPAD ou autres structures médicalisées, zoo..), et pour lesquels des règles de sécurité nécessaires à leur fonctionnement s'imposent, il pourra être autorisé la réalisation de clôture à une hauteur de 1.80 m sous réserve de ne pas remettre en cause la sécurité publique. »

Elles pourront être constituées :

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage plastifié
- soit d'un muret doublé ou non d'une haie.

Dans tout le secteur Uc, le parking privatif ouvert prévu à l'article Uc 12 ne devra pas être clos.

En limites séparatives :

Au-delà de l'alignement de la façade ou d'une profondeur minimum de 5 m de l'alignement de la voie, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m.

Dans le cas d'un mur, celui-ci sera enduit sur les deux faces.

Dans tous les cas, la clôture pourra être doublée d'une haie vive.

Dans le secteur Ucz :

Dans les îlots D et F définis au plan joint en annexe : la hauteur des clôtures à partir de la limite de la construction sera de 1,8m maximum pour les murs sur 3,5m de longueur maximum. Pour les autres clôtures séparatives, elle sera de 1,1m maximum surmonté d'un claustra bois ou d'une haie vive de 0,7m maximum.

Dans l'îlot E défini au plan joint en annexe : les clôtures côté rue de la Marcellière seront constituées d'un mur de soutènement de 1,1m maximum suivant la pente de la rue et surmontées d'une haie vive pour une hauteur maximale de 1,8m.

En bordure d'espaces verts et allées piétonnes :

Les clôtures auront une hauteur de 1,80 m maximum.

Dans le cas d'un mur, il ne dépassera pas 1,20 m et sera enduit sur les 2 faces

Dans tous les cas la clôture pourra être bordée d'une haie végétale

Dans le secteur Ucz :

Dans les îlots D et F définis au plan joint en annexe : la hauteur des clôtures sera au maximum de 1,5m. Elle devra être constituée d'un mur et d'un claustra bois avec une haie vive plantée du côté des espaces verts.

Dans l'îlot E défini au plan joint en annexe : les clôtures situées entre les chemins piétons et les parcelles bâties seront constituées d'un mur de 1,1m maximum surmontées d'une haie vive pour une hauteur maximale de 1,8 m

Dans tous les cas : La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m ou si de type imitation bois,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune ou de récupération non pérenne.

Dans le cadre d'un lotissement, les règles de clôtures s'appliquent à chaque lot

Article Uc 12 – Réalisation d'aires de stationnement

12.1 – Dimension des places ou aires de stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule :

- Dans le cas de garage ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès,
- Dans le cas de garage ou d'aires de stationnement sur parcelle privée, est de 15 m² (accès non compris). Si deux places sont jumelées, la surface totale minimale est portée à 25 m² soit 5*5 mètres

Les voies de circulation interne et les dégagements liés au stationnement doivent être adaptés aux nécessités fonctionnelles de circulation.

Les aires de stationnement collectives doivent faire l'objet d'un traitement paysager intégrant les déplacements piétons.

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

12.2 - Nombre de places exigées

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé une place de stationnement par logement jusqu'à 60 m² de de plancher de construction et 2 places au-delà de 60 m² de de plancher de construction dont une pourra être un garage.

Sauf en cas d'impossibilité technique, un des stationnements devra être ouvert sur la voie, cette disposition s'appliquant dans le cadre de la création d'un nouveau logement.

En secteur Ucz, il est exigé un minimum de 2 places par logement

12.2.2 - Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et groupes d'habitations de plus de 2 lots comprenant des espaces communs, il est exigé 2,5 places par logement dont 0,5 dans les espaces communs ; concernant les logements sociaux locatifs il est exigé une place par logement.

12.2.3 - Dans le cas des immeubles collectifs, il est exigé :

- 1 place par logements de type T1 et T2 et pour tous les logements sociaux
- 1,5 places par logement de type T3

- 2 places par logement de type T4 ou plus

Ces places pourront être aménagées en garage.

D'autre part, la création d'un local de stationnement vélos est exigée dans chaque immeuble collectif, à raison d'1m² de surface par logement.

12.2.4 - Dans le cas d'hôtel, de restaurant, il est exigé une place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 12 m² de salle de restaurant. Il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.

12.2.5 - Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.3 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement liés à une opération immobilière contiguë doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.4 - D'une manière générale, il est interdit de réaliser des stationnements l'un derrière l'autre, chacun des stationnements devant avoir un accès direct sur la voie de circulation interne à l'aire de stationnement .

12.5 – Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées,
- S'il n'y a pas de changement de destination, il est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Toutefois si des places de stationnement intérieures ou extérieures sont supprimées, elles devront être remplacées dans le cadre du projet dans les limites des places exigées au point 12.2.

Article Uc 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, groupes d'habitations ou immeubles collectifs de plus de 10 logements une surface d'espaces communs (voirie, parking, espaces verts), d'au moins 28 % devra être réalisée.

L'aménagement de ces espaces devra répondre aux caractéristiques nécessaires à leur classement éventuel dans le domaine public communal.

Dans les **secteurs Uca, Ucb, Ucc et Uc Pironnière 2^{ème} et 3^{ème} tranche**, tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions et après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré.

En **secteur Ucc**, une surface égale à 25 % minimum de la surface du terrain doit être plantée d'arbres.

Dans tous les secteurs, pour les immeubles collectifs, afin de limiter le stockage des poubelles sur le domaine public, la création d'une aire de présentation devra être prévue pour toute création nouvelle de logement, de commerce ou de tout autre type d'activité. Cette aire de présentation sera soit intégrée au projet, soit séparée. Le stockage permanent y est interdit.

Article Uc 14 – Coefficient d’occupation du sol

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Chapitre IV - Règles applicables au secteur Ue

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Ue2.

1.2 - Les carrières, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone.

1.3 - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.

1.4 - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

1.5 - L'installation de commerces sous chapiteau, les manifestations, sauf temporaires directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive dans la limite d'un an, en application de l'article R 421-5 du code de l'urbanisme.

1.6 – Les groupes de garages pour le stationnement de véhicules

1.7 – Les constructions à usage de gardiennage de bateaux, caravanes, de stationnement de véhicules ...

De plus, dans le **secteur Uec**, sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est proposé.
- Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment d'activités.

De plus, en **secteur Uec** :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes, à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Article Ue 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.2 – Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à ce que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour sans manoeuvre. Une plate-forme d'évolution sera réalisée à leur extrémité.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour parer à tous reflux des eaux EP ou EU. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux viendraient à se produire à l'intérieur de la propriété par des orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique. Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité au cas où sa propriété serait inondée par suite du refoulement des égouts, soit à la suite d'orages, soit au cours d'inondations, si celles-ci n'ont pas dépassé le niveau de la voie publique ou s'il y a un cas de force majeure.

4.2.1 - Eaux usées :

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à ce réseau par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doivent être préalablement autorisées par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte; la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité.

4.2.2 -Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré via la

canalisation publique de collecte après tamponnement. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet dans le réseau public peuvent être imposés.

Dans tous les cas, les débits de rejet au réseau public devront se conformer aux prescriptions du SDAGE LOIRE BRETAGNE et au zonage d'assainissement des eaux pluviales communales figurant au tableau ci-après :

<i>Surface aménagée</i>	<i>Debit de rejet des EP au réseau public</i>	
	<i>Bassin de la Maissonnette</i>	<i>Autres bassins versants</i>
<i>Moins d'1ha</i>	<i>7 l/s maximum</i>	<i>7 l/s maximum</i>
<i>De 1 à 7ha</i>	<i>12 l/s/ha</i>	<i>20 l/s maximum</i>
<i>Au delà de 7 ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>

Il est précisé que des mesures plus contraignantes pourront être imposées par les services de police de la loi sur l'eau.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseaux.

Toute construction doit être raccordée gravitairement au réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales et dans le cas d'un réseau existant insuffisant ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

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

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant."

4.3 – Électricité, téléphone :

Les créations, extensions et réfections des réseaux ainsi que les branchements électriques et téléphoniques devront être établis en souterrain.

Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 20 m de l'axe de la RD 949 - rue Louis Bréguet

- 15m de l'axe des autres RD
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées.

Les extensions des constructions existantes dans ces marges de recul seront autorisées dans les limites des bâtiments déjà construits.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être éloignées d'au moins 5m des limites séparatives

Des constructions en limites séparatives pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment suivant leur nature.

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée comme suit :

- 50% en zone Ue
- 60% en zone Uec

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel est limitée à

- 9 m au point le plus haut de la construction en **secteur Uec** sauf dans le cas de projet hôtelier pour lequel pourront être autorisés un rez-de-chaussée plus deux étages et une hauteur de 10 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses,
- non réglementée en **secteur Ue**.

Dans le cas des équipements publics en secteur Uec, un dépassement de la hauteur pourra être admis dans la limite de 10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses et sur une emprise de 30 % des surfaces bâties.

Par ailleurs, les équipements d'infrastructures et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristique technique l'impose.

Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2 - Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs non violentes.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont en bacs acier, en maçonnerie enduite, en bois ou en moellons. Les couleurs devront être de tons sombres ou neutres. L'adjonction d'éléments en verre, autres matériaux translucides, zinc, PVC, alu laqué peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec le bâtiment et l'environnement. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux mats dans des tons en harmonie avec l'environnement.

Toutes les demandes de permis seront présentées avec une palette couleur définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction.

Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

Article Ue 12 – Réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Règle

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique, est interdite.

12.2 - Réserve minimale

12.2.1 - Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

12.2.2 - Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

12.2.3 - Pour les constructions à usage commercial d'au moins 400 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.

12.2.4 - Dans le cas d'hôtel, de restaurant, il est exigé une place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 12 m² de salle de restaurant. Il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.

Article Ue 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Un plan de paysagement devra être présenté dans le cadre du dépôt du permis de construire.

Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

Il est fait obligation en bordure des voies publiques de plantations à haute tige et de haies.

Article Ue 14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Chapitre VI - Règles applicables au secteur Uh

Article Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions et installations qui n'ont pas un rapport direct avec les activités hôtelières ou para-hôtelières (logements de loisirs, résidences de tourisme...) ou les équipements de loisirs les concernant.
- Les constructions à usage d'habitation principale sauf celles visées à l'article Uh2.

Article Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est proposé.
- Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.

Article Uh 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Pour assurer la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement et la collecte des ordures ménagères, les voies d'accès devront :
 - avoir au moins 4 m de largeur,
 - permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 m d'une façade de la construction.
- Respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Uc 12.2.

Les accès sur les routes départementales seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération, et réglementés notamment en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3.3 – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 m, sauf impossibilité technique. Elle ne sera en aucun cas inférieure à 2 m.

Article Uh 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour parer à tous reflux des eaux EP ou EU. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux viendraient à se produire à l'intérieur de la propriété par des orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique. Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité au cas où sa propriété serait inondée par suite du refoulement des égouts, soit à la suite d'orages, soit au cours d'inondations, si celles-ci n'ont pas dépassé le niveau de la voie publique ou s'il y a un cas de force majeure.

4.2.1 - Eaux usées :

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à ce réseau par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doivent être préalablement autorisées par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte; la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité.

4.2.2 -Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré via la canalisation publique de collecte après tamponnement. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet dans le réseau public peuvent être imposés.

Dans tous les cas, les débits de rejet au réseau public devront se conformer aux prescriptions du SDAGE LOIRE BRETAGNE et au zonage d'assainissement des eaux pluviales communales figurant au tableau ci-après :

<i>Surface aménagée</i>	<i>Debit de rejet des EP au réseau public</i>	
	<i>Bassin de la Maisonnette</i>	<i>Autres bassins versants</i>
<i>Moins d'1ha</i>	<i>7 l/s maximum</i>	<i>7 l/s maximum</i>
<i>De 1 à 7ha</i>	<i>12 l/s/ha</i>	<i>20 l/s maximum</i>
<i>Au delà de 7 ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>

Il est précisé que des mesures plus contraignantes pourront être imposées par les services de police de la loi sur l'eau.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseaux.

Toute construction doit être raccordée gravitairement au réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales et dans le cas d'un réseau existant insuffisant ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

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

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3 – Électricité, téléphone :

Les créations, extensions et réfections des réseaux ainsi que les branchements électriques et téléphoniques devront être établis en souterrain.

Article Uh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées dans les cas où le projet de construction :

- a) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, ne dépasse pas l'alignement de ladite construction, et présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- b) lorsque le projet jouxte une voie privée ne desservant qu'un lot, il pourra s'implanter en limite de celle-ci.
- c) lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public ou équipements d'infrastructure et leur superstructure associées.
- d) ou lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées ou d'immeubles collectifs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension (agrandissement au sol ou surélévation) de bâtiments existants, à condition de respecter au moins le recul existant.

Les garages seront implantés à 5 m minimum de la voie d'accès pour permettre le stationnement d'un véhicule sauf si un parking ouvert sur la voie publique est réalisé sur le terrain à proximité du garage.

6.1 – Voies piétonnes et espaces verts : les retraits par rapport aux voies piétonnes et espaces verts sont ceux appliqués en limites séparatives.

6.2. – Piscines : aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

6.3. – Annexes et marges de recul : L'implantation des annexes, hormis les garages, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la ou des façades sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les terrains contigus à deux voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie d'accès principal de la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.

Article Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que le retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Le long des terrains situés rue de la Mer, les constructions en élévation ne pourront être édifiées à moins de 12 mètres de la limite séparative. A une distance inférieure à 35 mètres de ces mêmes limites, les bâtiments ne pourront pas dépasser une hauteur de Rez-de-chaussée, 5 mètres par rapport au niveau de référence rue de la Cité des Pins. Ces bâtiments seront exclusivement liés aux équipements de loisirs.

Le long de la coulée verte, les constructions ne pourront être édifiées à moins de 13 mètres de la limite séparative.

Dans la bande des 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative.

7.1. - Piscines:

Aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

Article Uh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article Uh 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%

Article Uh 10 - Hauteur maximale des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques. L'aménagement des combles est autorisé sous réserve du respect des hauteurs définies ci-après.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1 - Hauteur absolue

10.1.1 - Règle

La hauteur sera limitée à 6 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses avant tout apport, sauf pour les hôtels pour lesquels pourront être autorisés un rez-de-chaussée plus deux étages, limités à une hauteur de 10 m à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur sera limitée à 3,5 mètres à l'égout ou l'acrotère pour les annexes

10.1.2 - Dispositions diverses

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie et en **contre-haut** de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie d'accès et parallèlement au profil de la voie sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en **contrebas** de celle-ci sera mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout apport.

L'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone pourra se faire dans la limite de la hauteur du bâti existant

10.2 - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

10.2.1 - par rapport à l'alignement

- La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires ;
- Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 20 m.

10.2.2 - par rapport aux limites séparatives

La construction devra respecter les hauteurs par rapport aux limites séparatives conformément aux dispositions de l'article Uh 7.

Article Uh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal .

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol pourront être construites en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en schingle ou similaires. Les annexes en tôle sont interdites.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 - Aspect des constructions

11.2.1 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie ; ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

11.2.2 - Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception même si elles pourront être utilisées, en particulier si la construction se trouve à un angle de rue. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de tons mélangés. Les tuiles brunes seront prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%, à l'exception des toitures terrasses, annexes et vérandas.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant ou les caractéristiques du projet le justifient, la pente de la toiture sera dans ce cas située entre 50% et 100%.

Des couvertures composées d'autres matériaux que la tuile pourront être autorisées exceptionnellement, et ce, pour des raisons techniques. Cette disposition sera appliquée uniquement dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien et à la condition d'une bonne intégration dans son environnement.

Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

11.3 - Antennes parabolique

Les antennes paraboliques devront être intégrées de façon optimale au bâti.

11.4 - Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

D'une façon générale l'installation de ce type d'équipement ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale sur le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrière du jardin, ou par une installation sur une dépendance en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

Les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués et n'apporter aucune nuisance sonore supplémentaire aux riverains.

11.5 - Clôtures

Pour des raisons de sécurité, aux intersections des rues, les clôtures minérales et végétales devront être réduites en fonction de la visibilité.

En limite des voies :

En limite des voies, tant publiques que privées, ainsi que sur les limites séparatives, jusqu'à l'alignement de la construction principale le plus proche de la voie ou sur une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie, les clôtures seront constituées d'une haie plus un muret ou un grillage de 1 m de hauteur

En limites séparatives :

Au-delà de l'alignement de la façade principale ou d'une profondeur de 5 m de l'alignement, les clôtures seront composées d'un grillage de 1,80 m doublé éventuellement d'une haie.

En bordure d'espaces verts et allées piétonnes :

Les clôtures auront une hauteur de 1,80 m maximum. Dans tous les cas, la clôture pourra être doublée d'une haie vive

Dans le cas d'un mur, il ne dépassera pas 1,20 m et sera enduit sur les 2 faces

Dans tous les cas la clôture pourra être bordée d'une haie végétale

Dans tous les cas : La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et aux besoins réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m ou si imitation bois,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...), de tout matériau de fortune ou de récupération non pérenne,

Dans le cadre d'un lotissement, les règles de clôtures s'appliquent à chaque lot.

Article Uh 12 – Réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

- Dans le cas d'hôtel, de restaurant, il est exigé une place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 12 m² de salle de restaurant. Il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.

- Pour les résidences touristiques, il est imposé 1 place de stationnement pour les studios et les deux pièces et 2 places de stationnement pour les trois pièces.

- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.2 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement liés à une opération immobilière contiguë doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 - D'une manière générale, il est interdit de réaliser des stationnements l'un derrière l'autre, chacun des stationnements devant avoir un accès direct sur la voie de circulation interne à l'aire de stationnement .

Article Uh 13 – Réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à hautes tiges

L'aménagement de ces espaces devra répondre aux caractéristiques nécessaires à leur classement éventuel dans le domaine public communal.

Article Uh 14 – Coefficient d’occupation du sol

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Chapitre VII - Règles applicables au secteur Us

Article Us 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions et installations qui n'ont pas un rapport direct avec les équipements publics ou d'intérêt collectif ou avec une activité hôtelière
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Us2.

Article Us 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est proposé.
- Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou ceux liés directement à une activité hôtelière.

Article Us 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Pour assurer la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement et la collecte des ordures ménagères, les voies d'accès devront :
 - avoir au moins 4 m de largeur,
 - permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 m d'une façade de la construction.
- Respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Us 12.2.

Les accès sur les routes départementales seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération, et réglementés notamment en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3.3 – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 m, sauf impossibilité technique. Elle ne sera en aucun cas inférieure à 2 m.

Article Us 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour parer à tous reflux des eaux EP ou EU. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux viendraient à se produire à l'intérieur de la propriété par des orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique. Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité au cas où sa propriété serait inondée par suite du refoulement des égouts, soit à la suite d'orages, soit au cours d'inondations, si celles-ci n'ont pas dépassé le niveau de la voie publique ou s'il y a un cas de force majeure.

4.2.1 - Eaux usées :

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à ce réseau par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doivent être préalablement autorisées par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte; la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré via la canalisation publique de collecte après tamponnement. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet dans le réseau public peuvent être imposés.

Dans tous les cas, les débits de rejet au réseau public devront se conformer aux prescriptions du SDAGE LOIRE BRETAGNE et au zonage d'assainissement des eaux pluviales communales figurant au tableau ci-après :

<i>Surface aménagée</i>	<i>Debit de rejet des EP au réseau public</i>	
	<i>Bassin de la Maisonnette</i>	<i>Autres bassins versants</i>
<i>Moins d'1ha</i>	<i>7 l/s maximum</i>	<i>7 l/s maximum</i>
<i>De 1 à 7ha</i>	<i>12 l/s/ha</i>	<i>20 l/s maximum</i>
<i>Au delà de 7 ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>

Il est précisé que des mesures plus contraignantes pourront être imposées par les services de police de la loi sur l'eau.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseaux.

Toute construction doit être raccordée gravitairement au réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales et dans le cas d'un réseau existant insuffisant ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

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

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3 – Électricité, téléphone :

Les créations, extensions et réfections des réseaux ainsi que les branchements électriques et téléphoniques devront être établis en souterrain.

Article Us 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Us 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 15m de l'axe de la RD 32a

Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait des autres voies Néanmoins l'implantation pourra être imposée pour respecter l'ordre architectural existant ou pour des problèmes de sécurité.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées dans les cas où le projet de construction concerne des opérations d'ensemble et des lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées ou d'immeubles collectifs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension (agrandissement au sol ou surélévation) de bâtiments existants, à condition de respecter au moins le recul existant.

Les garages seront implantés à 5 m minimum de la voie d'accès pour permettre le stationnement d'un véhicule, sauf si un parking ouvert sur la voie publique est réalisé sur le terrain à proximité du garage et à l'exception des opérations liées à des logements sociaux.

6.1 – Voies piétonnes et espaces verts : les retraits par rapport aux voies piétonnes et espaces verts sont ceux appliqués en limites séparatives.

6.2. – Annexes et marges de recul : L'implantation des annexes, hormis les garages, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la ou des façades sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les terrains contigus à deux voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie d'accès principal de la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.

Article Us 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Construction principale:

Les constructions devront être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants:

- a) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 3,50 m par rapport au terrain naturel et que sa longueur totale sur une même limite séparative est inférieure à 25 m.
- b) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel, lorsque celle-ci comporte un mur pignon et que la longueur totale du bâtiment sur une même limite séparative est inférieure à 25 m. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.
- c) si le projet jouxte une construction existante d'une propriété riveraine de valeur ou en bon état, dans les limites de cette construction.
- d) s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique
- e) si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

7.2. - Construction annexe (construction indépendante, non intégrée à la construction principale):

Elle pourra être édifiée en limite séparative dans les cas suivants :

- **Projet comportant un mur pignon au droit de la limite :**

Si, sur une même limite, sa hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et sa longueur, cumulée avec celles des éventuelles annexes existantes, ne dépasse pas 10 m. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.

- **Projet ne comportant pas de mur pignon en limite :**

Si, sur une même limite, sa hauteur ne dépasse pas 3 m au droit de la limite et sa longueur, cumulée avec celles des éventuelles annexes existantes, ne dépasse pas 10 m.

Si la construction jouxte une construction existante, et dans les limites de celle-ci.

Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet commun.

Article Us 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages et autres annexes dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour les équipements publics.

Article Us 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Us 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques. L'aménagement des combles est autorisé sous réserves du respect des hauteurs définies ci-après.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1 - Règle

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses, n'excèdera pas 10 m.

10.2 - Dispositions diverses

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie et en **contre-haut** de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie d'accès et parallèlement au profil de la voie sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en **contrebas** de celle-ci sera mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout apport.

L'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone pourra se faire dans la limite de la hauteur du bâti existant

Article Us 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc. doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal .

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol pourront être construites en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en schingle ou similaires. Les annexes en tôle sont interdites.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 - Aspect des constructions

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie ; ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

11.4 - Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

D'une façon générale l'installation de ce type d'équipement ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale sur le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrière du jardin, ou par une installation sur une dépendance en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

Les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués et n'apporter aucune nuisance sonore supplémentaire aux riverains.

11.5 - Clôtures

Pour des raisons de sécurité, aux intersections des rues, les clôtures minérales et végétales devront être réduites en fonction de la visibilité.

En limite des voies :

En limite des voies, tant publiques que privées, ainsi que sur les limites séparatives, jusqu'à l'alignement de la construction principale le plus proche de la voie ou sur une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie, les clôtures ne devront pas excéder 1,20 m de haut.

Cependant pour les établissements publics ou autres (ex école, collège, lycée, EHPAD ou autres structures médicalisées, zoo..), et pour lesquels des règles de sécurité nécessaires à leur

fonctionnement s'imposent, il pourra être autorisé la réalisation de clôture à une hauteur de 1.80 m sous réserve de ne pas remettre en cause la sécurité publique. »

Elles pourront être constituées :

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage plastifié,
- soit d'un muret doublé ou non d'une haie.

En limites séparatives :

Au-delà de l'alignement de la façade ou d'une profondeur minimum de 5 m de l'alignement de la voie, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Dans le cas d'un mur, celui-ci sera enduit sur les deux faces.

Dans tous les cas, la clôture pourra être doublée d'une haie vive. La brande est interdite.

En bordure d'espaces verts et allées piétonnes :

Les clôtures auront une hauteur de 1,80 m maximum. Dans le cas d'un mur, il sera enduit sur les deux faces. Dans tous les cas, la clôture pourra être doublée d'une haie vive.

Dans tous les cas : La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et aux besoins réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m ou si imitation bois,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...), de tout matériau de fortune ou de récupération pérenne.

Article Us 12 – Réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.2 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement liés à une opération immobilière contiguë doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 - D'une manière générale, il est interdit de réaliser des stationnements l'un derrière l'autre, chacun des stationnements devant avoir un accès direct sur la voie de circulation interne à l'aire de stationnement .

Article Us 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Tout projet recevant du public devra fournir un plan de paysagement du site qui devra être agréé par les services municipaux.

L'aménagement de ces espaces devra répondre aux caractéristiques nécessaires à leur classement éventuel dans le domaine public communal.

Article Us 14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Chapitre V - Règles applicables au secteur Ut

Article Ut 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations qui n'ont pas un rapport direct avec les activités touristiques (terrains de camping et caravanage aménagés, parcs résidentiels de loisirs, colonies et villages de vacances, résidences de tourisme, ainsi que toutes structures à caractère touristique...)
- Les constructions à usage d'habitation principale sauf celles visées à l'article Ut2.

Article Ut 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est proposé.
- Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.

Article Ut 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Pour assurer la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement et la collecte des ordures ménagères, les voies d'accès devront :
 - avoir au moins 4 m de largeur,
 - permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 m d'une façade de la construction.
- Respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Ut 12.2.

Les accès sur les routes départementales seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération, et réglementés notamment en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3.3 – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 m, sauf impossibilité technique. Elle ne sera en aucun cas inférieure à 2 m.

Article Ut 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour parer à tous reflux des eaux EP ou EU. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux viendraient à se produire à l'intérieur de la propriété par des orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique. Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité au cas où sa propriété serait inondée par suite du refoulement des égouts, soit à la suite d'orages, soit au cours d'inondations, si celles-ci n'ont pas dépassé le niveau de la voie publique ou s'il y a un cas de force majeure.

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à ce réseau par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doivent être préalablement autorisées par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte; la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré via la canalisation publique de collecte après tamponnement. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet dans le réseau public peuvent être imposés.

Dans tous les cas, les débits de rejet au réseau public devront se conformer aux prescriptions du SDAGE LOIRE BRETAGNE et au zonage d'assainissement des eaux pluviales communales figurant au tableau ci-après :

<i>Surface aménagée</i>	<i>Debit de rejet des EP au réseau public</i>	
	<i>Bassin de la Maisonnette</i>	<i>Autres bassins versants</i>
<i>Moins d'1ha</i>	<i>7 l/s maximum</i>	<i>7 l/s maximum</i>
<i>De 1 à 7ha</i>	<i>12 l/s/ha</i>	<i>20 l/s maximum</i>
<i>Au delà de 7 ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>

Il est précisé que des mesures plus contraignantes pourront être imposées par les services de police de la loi sur l'eau.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseaux.

- Toute construction doit être raccordée gravitairement au réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales et dans le cas d'un réseau existant insuffisant ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

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

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

4.3 – Électricité, téléphone :

Les créations, extensions et réfections des réseaux ainsi que les branchements électriques et téléphoniques devront être établis en souterrain.

Article Ut 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Ut 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des RD
- 3 m par rapport à l'alignement aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement de la voie de dédoublement de la RD 949 (emplacement réservé n°05) ; les autres constructions devront respecter un recul minimal de 5 m.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées :

- a) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, ne dépasse pas l'alignement de ladite construction, et présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- b) lorsque le projet de construction jouxte une voie privée ne desservant qu'un lot, il pourra s'implanter en limite de celle-ci.

- c) lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public ou équipements d'infrastructure et leur superstructure associées.
- d) ou lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées ou d'immeubles collectifs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension (agrandissement au sol ou surélévation) de bâtiments existants, à condition de respecter au moins le recul existant.

Les garages seront implantés à 5 m minimum de la voie d'accès pour permettre le stationnement d'un véhicule sauf si un parking ouvert sur la voie publique est réalisé sur le terrain à proximité du garage.

6.1 – Voies piétonnes et espaces verts : les retraits par rapport aux voies piétonnes et espaces verts sont ceux appliqués en limites séparatives.

6.2. – Piscines : aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

6.3. – Annexes et marges de recul : L'implantation des annexes, hormis les garages, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la ou des façades sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les terrains contigus à deux voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie d'accès principal de la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe

Article Ut 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade donnant sur cette limite avec un recul minimal de 3 mètres.

7.1. - Piscines:

Aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

Article Ut 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages et autres annexes dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour les équipements publics.

Article Ut 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 40%

Article Ut 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques. L'aménagement des combles est autorisé sous réserves du respect des hauteurs définies ci-après.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1 - Règle

Seuls les rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage n'excédant pas 50 % de la surface du rez-de-chaussée seront autorisés.

La hauteur n'excèdera pas 3,5 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses dans le cas d'un rez-de-chaussée et ne sera pas supérieur à 6 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses dans le cas d'un rez-de-chaussée plus un étage.

La hauteur des équipements sportifs ou de loisirs n'excèdera pas 9 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

10.2 - Dispositions diverses

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie et en **contre-haut** de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie d'accès et parallèlement au profil de la voie sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en **contrebas** de celle-ci sera mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout apport.

L'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone pourra se faire dans la limite de la hauteur du bâti existant

Article Ut 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal .

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol pourront être construites en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en schingle ou similaires. Les annexes en tôle sont interdites.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 - Aspect des constructions

11.2.1 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie ; ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

11.2.2 - Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception même si elles pourront être utilisées, en particulier si la construction se trouve à un angle de rue. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de tons mélangés. Les tuiles brunes seront prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%, à l'exception des toitures terrasses et vérandas.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant ou les caractéristiques du projet le justifient, la pente de la toiture sera dans ce cas située entre 50% et 100%.

Des couvertures composées d'autres matériaux que la tuile pourront être autorisées exceptionnellement, et ce, pour des raisons techniques. Cette disposition sera appliquée uniquement dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien et à la condition d'une bonne intégration dans son environnement.

Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

11.3 - Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

D'une façon générale l'installation de ce type d'équipement ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale sur le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrière du jardin, ou par une installation sur une dépendance en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

Les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués et n'apporter aucune nuisance sonore supplémentaire aux riverains.

11.4 - Clôtures

Pour des raisons de sécurité, aux intersections des rues, les clôtures minérales et végétales devront être réduites en fonction de la visibilité.

En limite des voies

En limite des voies, tant publiques que privées, ainsi que sur les limites séparatives, jusqu'à l'alignement de la construction principale le plus proche de la voie ou sur une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie, les clôtures ne devront pas excéder 1,20 m de haut.

Cependant pour les établissements publics ou autres (ex école, collège, lycée, EHPAD ou autres structures médicalisées, zoo..), et pour lesquels des règles de sécurité nécessaires à leur fonctionnement s'imposent, il pourra être autorisé la réalisation de clôture à une hauteur de 1.80 m sous réserve de ne pas remettre en cause la sécurité publique. »

Elles pourront être constituées :

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage plastifié
- soit d'un muret doublé impérativement d'une haie. Dans ce cas le muret sera enduit sur les 2 faces.

En limites séparatives :

Au-delà de l'alignement de la façade ou d'une profondeur minimum de 5 m de l'alignement de la voie, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m.

Dans le cas d'un mur, celui-ci sera enduit sur les deux faces.

Dans tous les cas, la clôture pourra être doublée d'une haie vive.

En bordure d'espaces verts et allées piétonnes :

Les clôtures auront une hauteur de 1,80 m maximum.

Dans le cas d'un mur, il ne dépassera pas 1,20 m et sera enduit sur les 2 faces.

Dans tous les cas, la clôture pourra être bordée d'une haie végétale

Dans tous les cas : La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m ou si imitation bois,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...), de tout matériau de fortune ou de récupération non pérenne.

Article Ut 12 – Réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

- Dans le cas de résidence touristique, hôtel et restaurant, il est exigé une place de stationnement par appartement ou chambre et une place de stationnement pour 12 m² de salle de restaurant. Il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.

- Pour les campings et parcs résidentiels de loisirs, il est imposé 1 place par emplacement.

- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.2 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement liés à une opération immobilière contiguë doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 - D'une manière générale, il est interdit de réaliser des stationnements l'un derrière l'autre, chacun des stationnements devant avoir un accès direct sur la voie de circulation interne à l'aire de stationnement .

Article Ut 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Un plan de paysagement devra être présenté dans le cadre du dépôt du permis de construire.

Pour les opérations de plus de 10 logements, une surface d'espaces communs (voirie, parking, espaces verts) d'au moins 28 % devra être réalisée.

L'aménagement de ces espaces devra répondre aux caractéristiques nécessaires à leur classement éventuel dans le domaine public communal.

Article Ut 14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

La zone AU correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il existe deux types de zones AU sur la commune :

- Les **secteurs de type 1AU** sont des secteurs destinés à être urbanisés à court terme. Leur aménagement doit s'effectuer sous forme d'une opération d'ensemble et respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le PLU.
- Les **secteurs de type 2AU** sont destinés à être urbanisés à moyen ou long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.

Les secteurs de type 1AU sont les suivants :

- Les **secteurs 1AUb et 1AUc** destinés à l'habitat avec des règles de densité et de hauteur différentes. **Un sous-secteur 1 AUca** a été défini de manière à prendre en compte les caractéristiques urbaines de ce secteur situé en espace proche du rivage. Un deuxième sous-secteur **1AUcpdc** est défini afin de prendre en compte les caractéristiques de la ZAC des Prés de la Clais Sud.
- **Le secteur 1AUd** situé sur le site des Bourrelières est destiné à la réalisation d'un quartier mixte à vocation principale d'habitat.
- **Le secteur 1AUzcv** situé dans la ZAC du Centre Ville 3 est un secteur dense destiné principalement à l'habitat.
- Le **secteur 1AUe** destiné à l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureau. Le **sous-secteur 1AUec** est réservé aux activités commerciales, hôtelières, de bureau ou de services.
- Le **secteur 1AUt** réservé aux équipements touristiques et de loisirs.
- Le **secteur 1AUh** réservé aux complexes hôteliers ou para-hôteliers, ainsi que les équipements de loisirs les concernant.
- Le **secteur 1AUu** réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif à usage hospitalier, sportif, scolaire ou de loisirs.

Les secteurs de type 2AU sont les suivants :

- Le **secteur 2AU** destinés à l'habitat
- Le **secteur 2AUec** destiné aux activités commerciales, hôtelières, de bureau ou de services.
- Le **secteur 2AUt** destiné aux équipements touristiques et de loisirs.
- Le **secteur 2AUu** destiné à des équipements publics ou d'intérêt collectif à usage hospitalier, sportif, scolaire ou de loisirs.
- Le **secteur 2AUv** destiné à l'aménagement du pôle intercommunal de la Vannerie.

Prise en compte des orientations d'aménagement :

Les zones AU peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU. Ces orientations doivent être prises en compte dans l'aménagement de ces secteurs

Chapitre I - Règles applicables aux secteurs de type 1AU

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone 1AU sont interdits :

- Les constructions isolées sauf lorsqu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble déjà autorisée.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- les affouillements et exhaussements de sol mentionnés au R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales.
- Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment :
 - o toutes constructions, y compris l'extension des constructions existantes,
 - o tous travaux tels que : affouillements et exhaussements du sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau de loisirs.

Par exception, peuvent être autorisés, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'intégrité des zones humides, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire cette atteinte et que les éventuelles atteintes résiduelles seront compensées :

- o les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- o les aménagements et équipements nécessaires à la gestion des voiries, des réseaux d'intérêt public et à la gestion hydraulique communale,
- o les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- o les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
 - à la sécurité des personnes ;
 - aux actions d'entretien et de restauration des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides ;
 - à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
- o les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Les opérations susceptibles d'impacter les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.

- L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages, ainsi que l'extension de bâtiments agricoles existants.
- L'installation de commerces et manifestations sous chapiteau, sauf temporaires directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en application de l'article R 421-5 du code de l'urbanisme.

De plus en secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUzcv sont interdits :

- Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

- La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto caravanes (le gardiennage d'une caravane ou autocaravane sur le terrain d'assiette de l'immeuble bâti du propriétaire est autorisé).

Cette règle ne s'applique pas, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, aux constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois, en application de l'article R 421-5 du code de l'urbanisme.

Toutefois, cette durée est portée à :

- Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

- Toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes, lorsqu'elles ne sont pas directement liées à une habitation existante ou à un programme de logement
- La création ou l'extension des dépôts de véhicules et des garages collectifs non liés à une opération à usage d'habitat
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers (le gardiennage d'une caravane ou autocaravane sur le terrain d'assiette de l'immeuble bâti du propriétaire est autorisé).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules.

De plus en secteurs 1AUe sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 1AU2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- Les constructions à usage de gardiennage de bateaux, caravanes, véhicules...

De plus, dans le **sous-secteur 1AUec**, sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier.

De plus en secteur 1AUh sont interdits :

- Toutes constructions et installations qui n'ont pas un rapport direct avec les activités hôtelières ou para-hôtelières (logements de loisirs, résidences de tourisme...) ou les équipements de loisirs les concernant.
- Les constructions à usage d'habitation principale sauf celles visées à l'article 1AU2.

De plus en secteur 1AUt sont interdits :

- Les constructions et installations qui n'ont pas un rapport direct avec les activités touristiques (terrains de camping et caravanage aménagés, parcs résidentiels de loisirs, colonies et villages de vacances, résidences de tourisme, ainsi que toutes structures à caractère touristique...)
- Les constructions à usage d'habitation principale sauf celles visées à l'article 1AU2.

De plus en secteur 1AUu sont interdits :

- Toutes constructions et installations qui n'ont pas un rapport direct avec les équipements publics ou d'intérêt collectif (équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs...)
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Us2.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les secteurs 1 AU :

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est proposé.

En secteurs 1AUB, 1AUC, 1AUzcv et dans le sous-secteur 1AUec :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes, à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...);
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

En secteur 1AUe :

- Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment d'activités.

En secteurs 1AUt, 1AUh et 1AUu :

- Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.

Article 1AU 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toutefois la desserte par un simple accès piéton sera autorisée lorsque l'urbanisation du terrain s'inscrit dans un projet d'ensemble sous forme de ZAC ou de lotissement, pour lequel il a été prévu de regrouper les stationnements et de les déconnecter du terrain d'assiette de la construction.

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra respecter les Orientations d'Aménagement définies dans le PLU et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Pour assurer la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement et la collecte des ordures ménagères, les voies d'accès devront :
 - avoir au moins 4 m de largeur si elles desservent plusieurs logements, et au moins 3 m de largeur si elles ne desservent qu'un seul logement édifié sur un lot issu d'une propriété déjà bâtie.
- Respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Uc 12.2.

Les accès sur les routes départementales seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération, et réglementés notamment en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

De plus, en secteur 1AUe :

- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe.

3.2 – Voirie

Dans toute la zone 1AU, sauf en secteur 1AUe :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières, **excepté dans les opérations d'aménagement réalisées sous forme de ZAC ou de lotissement et pour lesquelles un plan de masse a fait l'objet d'un avis favorable des services compétents ».**

En secteur 1AUe :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à ce que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour sans manoeuvre. Une plate-forme d'évolution sera réalisée à leur extrémité.

3.3 – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise totale d'au moins 3 m, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Elle ne sera en aucun cas inférieure à 2 m.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour parer à tous reflux des eaux EP ou EU. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux viendraient à se produire à l'intérieur de la propriété par des orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique. Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité au cas où sa propriété serait inondée par suite du refoulement des égouts, soit à la suite d'orages, soit au cours d'inondations, si celles-ci n'ont pas dépassé le niveau de la voie publique ou s'il y a un cas de force majeure.

4.2.1 - Eaux usées :

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou modification doit être raccordée à ce réseau par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doivent être préalablement autorisées par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte; la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité.

En absence de réseau public, toute construction ou modification devra être assainie suivant un dispositif autonome, adapté aux caractéristiques du sol, et conforme aux règlements en vigueur. Lors de la construction d'un nouveau logement, une étude de la structure du sol sera réalisée par un bureau d'étude agréé afin de définir la solution technique adaptée au terrain.

Cette installation réservera la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré via la canalisation publique de collecte après tamponnement. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet dans le réseau public peuvent être imposés.

Dans tous les cas, les débits de rejet au réseau public devront se conformer aux prescriptions du SDAGE LOIRE BRETAGNE et au zonage d'assainissement des eaux pluviales communales figurant au tableau ci-après :

<i>Surface aménagée</i>	<i>Debit de rejet des EP au réseau public</i>	
	<i>Bassin de la Maissonnette</i>	<i>Autres bassins versants</i>
<i>Moins d'1ha</i>	<i>7 l/s maximum</i>	<i>7 l/s maximum</i>
<i>De 1 à 7ha</i>	<i>12 l/s/ha</i>	<i>20 l/s maximum</i>
<i>Au delà de 7 ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>

Il est précisé que des mesures plus contraignantes pourront être imposées par les services de police de la loi sur l'eau.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseaux.
- Toute construction doit être raccordée gravitairement au réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales et dans le cas d'un réseau existant insuffisant ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

4.3 – Électricité, téléphone :

Les créations, extensions et réfections des réseaux ainsi que les branchements électriques et téléphoniques devront être établis en souterrain.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Dans toute les zones 1AU, les constructions ne pourront être implantées :

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe du « grand contournement des Sables » et de ses bretelles d'accès. Cette interdiction 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. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- à moins de 15 m de l'axe des routes départementales
- à moins de 10 m par rapport à l'alignement de la voie de dédoublement de la RD 949 (emplacement réservé n°19)
- à moins de 20 m de l'axe de la route de Talmont
- à moins de 10 m de l'alignement du boulevard urbain (boulevard du Vendée Globe).

Dans toutes les zones 1 AU, en application de l'article R 123-10-1, **les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques s'appliquent dans les lotissements pour chaque lot.**

Pour les autres voies, dans le secteur 1AUb :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Pour les autres voies, dans le secteur 1AUc :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uc.

Pour les autres voies, dans le secteur 1AUd :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Pour les autres voies, dans le secteur 1AUzcv

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ua

Pour les autres voies, dans les secteurs 1AUe :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ue.

Pour les autres voies, dans les secteurs 1AUh :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uh.

Pour les autres voies, dans les secteurs 1AUu :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Us.

Pour les autres voies, dans les secteurs 1AUt :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ut.

6.2. - Voies piétonnes et espaces verts :

Les retraits par rapport aux voies piétonnes et espaces verts sont ceux appliqués en limites séparatives.

6.2. - Piscine :

Aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

6.3. – Annexes et marges de recul : L'implantation des annexes, hormis les garages, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la ou des façades sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les terrains contigus à deux voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie d'accès principal de la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones 1 AU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent dans les lotissements pour chaque lot.

Dans le secteur 1AUb :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Dans le secteur 1AUc :

▪ Constructions principales

Dans le cadre d'opération d'ensemble sous forme de ZAC ou de lotissement, les constructions en rez-de-chaussée + un étage pourront être autorisées en limites séparatives si la longueur totale de la construction sur une même limite séparative est inférieure à 25 mètres, sauf dispositions contraires du règlement de lotissement ou de cahier des charges de prescriptions de la ZAC.

Les constructions en retrait des limites séparatives devront être édifiées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade donnant sur cette limite avec un recul minimal de 3 mètres.

▪ Constructions annexes

Elles pourront être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- **Projet comportant un mur pignon au droit de la limite :**

Si, sur une même limite, sa hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et sa longueur, cumulée avec celles des éventuelles annexes existantes, ne dépasse pas 10 m. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.

- **Projet ne comportant pas de mur pignon en limite :**

Si, sur une même limite, sa hauteur ne dépasse pas 3 m au droit de la limite et sa longueur, cumulée avec celles des éventuelles annexes existantes, ne dépasse pas 10 m.

Si la construction jouxte une construction existante, et dans les limites de celle-ci.

Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet commun.

▪ Piscines

Aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

▪ Abris de jardins

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les abris de jardins d'aspect bois de moins de 12 m².

Dans le seul secteur 1AUd :

▪ Constructions principales

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation

($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

- Constructions annexes

Elles peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- **Projet comportant un mur pignon au droit de la limite :**

Si, sur une même limite, sa hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et sa longueur, cumulée avec celles des éventuelles annexes existantes, ne dépasse pas 10 m. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.

- **Projet ne comportant pas de mur pignon en limite :**

Si, sur une même limite, sa hauteur ne dépasse pas 3 m au droit de la limite et sa longueur, cumulée avec celles des éventuelles annexes existantes, ne dépasse pas 10 m.

Si la construction jouxte une construction existante, et dans les limites de celle-ci.

Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet commun.

- Piscines

Aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

- Abris de jardins

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les abris de jardins d'aspect bois de moins de 12 m².

Dans le secteur 1AUzcv :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ua.

Dans le secteur 1AUe :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ue.

Dans le secteur 1AUh :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uh.

Dans le secteur 1AUu :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Us.

Dans le secteur 1AUt :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ut.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur 1AUb :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Dans le secteur 1AUc :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uc.

Dans le secteur 1AUd :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Dans le secteur 1AUzcv :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ua.

Dans le secteur 1AUe :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ue.

Dans le secteur 1AUh :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uh.

Dans le secteur 1AUu :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Us.

Dans le secteur 1AUt :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ut.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur 1AUb :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Dans le secteur 1AUc :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uc.

Dans le secteur 1AUd :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Dans le secteur 1AUzcv :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ua.

Dans le secteur 1AUca :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uca.

Dans le secteur 1AUe :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ue.

Dans le secteur 1AUh :

- L'emprise au sol maximale est fixée à 50%

Cette emprise est calculée par rapport au terrain d'assiette du projet de construction.

Dans le secteur 1AUu :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Us.

Dans le secteur 1AUt :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ut.

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques. L'aménagement des combles est autorisé sous réserves du respect des hauteurs définies ci-après.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1 - Règle

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses avant tout apport, n'excèdera pas :

Dans le secteur 1AUb : 10 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses et sera limitée à rez-de-chaussée plus deux étages plus combles.

Dans le secteur 1AUc :

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses n'excèdera pas 6 m et sera limitée à rez-de-chaussée + étage + comble.

Toutefois, une hauteur de 10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses est autorisée pour les constructions de logements sociaux."

- Dans le secteur spécifique 1AUc pdc :

Une hauteur de 10 mètres maximum à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures est autorisée pour les constructions de logements collectifs et sera limitée en R+1+combles.

Une hauteur de 12 mètres maximum pourra être autorisée uniquement dans le cas de construction en R+2+Attique. L'attique sera obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum par rapport au nu des façades."

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses n'excèdera pas 6 m et sera limitée à rez-de-chaussée + étage + comble.

Dans le secteur 1AUd : 12,50 m au faîtage ou à l'acrotère des toitures terrasses et sera limitée à rez-de-chaussée plus trois étages. Dans le cas d'une construction en toiture terrasse en R+3, il est demandé que le dernier niveau soit réalisé en attique. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade sur voie, d'au moins 1,50 mètre.

Dans le secteur 1AUzcv, les règles sont celles applicables dans le secteur Ua.

Dans le secteur 1AUe, sauf en 1AUec : non réglementée

Dans le sous-secteur 1AUec : 9 m au faîtage sauf dans le cas de projet hôtelier pour lequel pourront être autorisés un rez-de-chaussée plus deux étages et une hauteur de 10 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses,

Dans le secteur 1AUh : 6 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses, sauf pour les hôtels pour lesquels pourront être autorisés un rez-de-chaussée plus deux étages plus combles, limités à une hauteur de 10 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses

Dans le secteur 1AU : La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses, n'excèdera pas 10 m.

Dans le secteur 1AUt : Seuls les rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage n'excédant pas 50 % de la surface du rez-de-chaussée seront autorisés. La hauteur n'excèdera pas 3,5 m dans le cas d'un rez-de-chaussée et ne sera pas supérieur à 6 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses dans le cas d'un rez-de-chaussée plus un étage, plus comble. La hauteur des équipements sportifs ou de loisirs n'excèdera pas 9 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

10.2 - Dispositions diverses

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie et en **contre-haut** de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie d'accès et parallèlement au profil de la voie sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en **contrebas** de celle-ci sera mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout apport.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans le secteur 1AUb :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Dans le secteur 1AUc :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uc.

Dans le secteur 1AUd :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Dans le secteur 1AUzcv :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ua.

Dans le secteur 1AUe :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ue.

Dans le secteur 1AUh :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uh.

Dans le secteur 1AU :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Us.

Dans le secteur 1AUt :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ut.

Article 1AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Dans le secteur 1AUb :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Dans le secteur 1AUc :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uc.

Dans le secteur 1AUd :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Dans le secteur 1AUzcv :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ua.

Dans le secteur 1AUe :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ue.

Dans le secteur 1AUh :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uh.

Dans le secteur 1AUu :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Us.

Dans le secteur 1AUt :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ut.

Article 1AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Dans le secteur 1AUb :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Dans le secteur 1AUc :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uc.

Dans le secteur 1AUd :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ub.

Dans le secteur 1AUzcv :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ua.

Dans le secteur 1AUe :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ue.

Dans le secteur 1AUh :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Uh.

Dans le secteur 1AUu :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Us.

Dans le secteur 1AUt :

- Les règles sont celles applicables dans le secteur Ut.

Article 1AU 14 – Coefficient d’occupation du sol

Sans objet

Chapitre II - Règles applicables aux secteurs de type 2AU

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction ou installation non inscrite en article 2AU 2.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est proposé.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que lesdites constructions ou installations ne remettent pas en cause l'aménagement futur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ou la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, tels que bassins d'orage, réserves incendies, etc.
- En secteur 2AUec, l'extension limitée à 30 m² de constructions existantes

Article 2AU 3 - Voiries et accès

Sans objet.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et installations autorisées doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article 2AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

**Titre 4 : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

Caractère des zones agricoles -

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone agricole comprend un sous secteur Ap où la pratique agricole est reconnue mais où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

En zone A

Toutes constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Dans la zone Ap :

Toute construction et installation à l'exception de celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage de logement sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Pour éviter le mitage, ces logements seront construits en priorité en contiguïté des bâtiments constituant le siège d'exploitation. A défaut et en cas d'impossibilité technique, l'implantation pourra être autorisée sur une parcelle contigüe à un ensemble déjà bâti situé parmi les plus proches du siège d'exploitation.

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement paysager
- Les constructions pour la vente directe des produits agricoles en lien avec l'activité de l'exploitation implantées dans la continuité des bâtiments d'exploitation existants
- Les activités de diversification (gîte, vente à la ferme, activité éducative, ...) liées directement à une exploitation agricole, l'activité de production agricole restant l'activité principale, sous réserve qu'elles soient réalisées en extension des bâtiments existants ou dans des bâtiments traditionnels de bonnes qualités architecturales et que l'assainissement soit réalisable. Les activités d'hébergement hors camping à la ferme ne sont autorisées que dans le cadre de logements existants ou par changement d'affectation de bâtiment traditionnel en pierre.

- Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future (secteurs U et AU). Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront éventuellement être autorisées lorsqu'il s'agit d'une mise aux normes du bâtiment ou si l'extension s'effectue en dehors de la limite des 100 m définies à partir des zones U ou AU.
- Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction ou d'installation autorisée dans la zone, qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics, ouvrages de production d'énergie, ... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels et notamment le réseau hydrographique.

Article A 3 - Voiries et accès

3.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès direct des constructions sur les R.D est limité notamment en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme. Les accès collectifs sur les R.D seront également limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération. Ils sont soumis à l'avis des services gestionnaires de la voie.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe.

3.2 – Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre. Une plate-forme d'évolution sera réalisée à leur extrémité.

3.3 – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 m, sauf impossibilité technique. Elle ne sera en aucun cas inférieure à 2 m.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction, installation ou aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public, doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour parer à tous reflux des eaux EP ou EU. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux viendraient à se produire à l'intérieur de la propriété par des orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique. Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité au cas où sa propriété serait inondée par suite du refoulement des égouts, soit à la suite d'orages, soit au cours d'inondations, si celles-ci n'ont pas dépassé le niveau de la voie publique ou s'il y a un cas de force majeure.

4.2.1 - Eaux usées :

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou modification doit être raccordée à ce réseau par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doivent être préalablement autorisées par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte; la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité.

En absence de réseau public, toute construction ou modification devra être assainie suivant un dispositif autonome, adapté aux caractéristiques du sol, et conforme aux règlements en vigueur. Cette installation réservera la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Lors de la construction d'un nouveau logement, une étude de la structure du sol sera réalisée par un bureau d'étude agréé afin de définir la solution technique adaptée au terrain.

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite.

4.2.2 - Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau public ou d'impossibilité de se raccorder à ce réseau ou dans le fossé, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.3 – Électricité, téléphone :

Les créations, extensions et réfections des réseaux ainsi que les branchements électriques et téléphoniques au réseau public devront être établis en souterrain.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Par rapport au grand contournement :** les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe du « grand contournement des Sables » et de ses bretelles d'accès. Cette interdiction 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. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Par rapport aux autres voies :** l'implantation des constructions doit être réalisée à un minimum de 15 m de l'axe des voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension, le changement de destination de construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve que le projet n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.

6.1. - Voies piétonnes et espaces verts :

Les retraits par rapport aux voies piétonnes et espaces verts sont ceux appliqués en limites séparatives.

6.2. - Piscine :

Aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

6.3. – Annexes et marges de recul : L'implantation des annexes au logement, hormis les garages, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la ou des façades sur voie et l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les terrains contigus à deux voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie d'accès principal de la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées soit en limite séparative, soit édifiées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade donnant sur cette limite avec un recul minimal de 3 mètres

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation devront comprendre au maximum deux niveaux, les combles étant de plus aménageables.

L'extension de constructions d'habitation existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone pourra se faire dans la limite de la hauteur du bâti existant

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal .

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol pourront être construites en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en schingle ou similaires. Les annexes en tôle sont interdites.

11.2 - Aspect des constructions

11.2.1 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie ; ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

11.2.2 - Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle des constructions à usage d'habitation se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception même si elles pourront être utilisées, en particulier si la construction se trouve à un angle de rue. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de tons mélangés. Les tuiles brunes seront prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%, à l'exception des toitures terrasses, annexes et vérandas.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant ou les caractéristiques du projet le justifient, la pente de la toiture sera dans ce cas située entre 50% et 100%.

Pour les bâtiments autres que des logements, des couvertures composées d'autres matériaux que la tuile pourront être autorisées à la condition d'une bonne intégration dans son environnement.

Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

Sous-sols des maisons d'habitation

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

11.4 - Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture pour les maisons d'habitation

D'une façon générale l'installation de ce type d'équipement ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale sur le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrière du jardin, ou par une installation sur une dépendance en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

Les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués et n'apporter aucune nuisance sonore supplémentaire aux riverains.

11.5 - Clôtures pour les maisons d'habitation

Les clôtures seront végétales et pourront être complétées par un grillage. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Seules les entrées de parcelles pourront être traitées en minéral sur une hauteur maximale de 1,20 m.

La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture.

Article A 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article A 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les bâtiments d'exploitation ainsi que les dépôts, citernes et décharges doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

**Titre 5 : DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Caractère des zones naturelles-

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N se décline en plusieurs sous secteurs délimitant des entités aux caractéristiques particulières :

- **Le secteur N** définissant de manière générale les espaces naturels à protéger
- **Le secteur N.I 146.6** couvrant les parties de territoire à protéger en application de l'article **L.121-23** du code de l'Urbanisme (espaces remarquables au titre de la Loi Littoral).
- **Le secteur Na** couvrant les espaces réservés à des équipements liés à la proximité de la mer.
- **Le secteur Naom** correspondant aux secteurs d'équipements et d'installations pour la collecte et le traitement des déchets
- **Le secteur Nav** correspondant à l'aérodrome
- **Le secteur Nbo** couvrant des espaces destinés à recevoir des bassins d'orage ou liés à la loi sur l'eau
-
- **Le secteur Nch** couvrant les espaces accueillant des élevages d'animaux domestiques
- **Le secteur Ncs** couvrant les espaces destinés à la pratique de loisirs de plein air et notamment les loisirs motorisés.
- **Le secteur NI** couvrant des espaces naturels à vocation de loisirs
- **Le secteur Nic** destiné à l'aménagement d'une aire naturelle de camping, caravaning
- **Le secteur Np** correspondant à des secteurs de parking

S'y ajoute les secteurs bâtis correspondant généralement à de l'habitat isolé :

- **Le secteur Nh** couvrant des secteurs d'habitat généralement isolés où la construction de logements neufs n'est pas autorisée
- **Le secteur Nhp** des secteurs d'habitat généralement isolés et présentant un intérêt patrimonial où la création de logements neufs n'est pas autorisée

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Toutes constructions, installations et aménagements à l'exception de ceux mentionnés à l'article N2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) En secteur NI 146-6, seules sont autorisées :

- Les constructions, aménagements, installations ou utilisations du sol mentionnés au R. 146-2-a) et L.121-23 et suivants du code de l'urbanisme sous réserve que tout soit mis en œuvre pour en assurer une bonne intégration dans leur environnement.

2) Sont admis dans tous les secteurs N hormis en secteur NI 146.6 :

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est proposé.
- Les équipements et installations d'infrastructure d'intérêt général : voirie, exhaussements et affouillements liés à la création de bassins de rétention ou à un projet de construction autorisée, ouvrages de production d'énergie (éolienne, ...), ...

De plus et uniquement en secteur Na, sont autorisés :

- Les constructions et installations indispensables à la sécurité, à l'hygiène des plages, ainsi que les installations destinées à des services publics ou à des activités dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de la mer et qu'ils s'intègrent parfaitement dans leur environnement : bassin de baignade, poste de secours, toilettes,

De plus et uniquement en secteur Nav, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome

De plus et uniquement en secteur Naom, sont autorisés :

- Les constructions et les installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des déchets.

De plus et uniquement en secteur Nbo, sont autorisés :

- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement de bassins d'orage réalisés dans le cadre de l'urbanisation d'une zone proche.

De plus et uniquement en secteur Nch, sont autorisés :

- Les constructions et les installations liées et nécessaires au fonctionnement d'un élevage ou d'un chenil d'animaux domestiques.

De plus et uniquement en secteur Ncs, sont autorisés :

- Les installations liées et nécessaires au fonctionnement et au développement des activités pratiquées dans la zone sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte paysager.
- Les constructions de bâtiments dans la limite d'un bâtiment par activité et sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.

De plus et uniquement en secteur Nh, sont autorisés :

- Les extensions (en neuf ou dans les bâtiments attenants existants) de constructions à usage de logements sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements.

Toutefois, dans les secteurs situés dans les espaces proches du rivage délimités au plan de zonage au titre du L.121-13 du Code de l'Urbanisme, les extensions des constructions à usage de logements sont limitées à 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.

- Les constructions liées à une habitation sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation, et que les annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 50 m².
- L'extension et les annexes des équipements d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Le changement d'affectation de bâtiment d'intérêt patrimonial en pierre en vue de création de logements sous réserve :
 - ✓ Que ce changement respecte la réglementation en vigueur concernant les installations classées et le règlement sanitaire départemental notamment vis-à-vis des exploitations agricoles
 - ✓ Que les travaux engagés visent à garantir le respect et la mise en valeur du patrimoine architectural
 - ✓ Que l'assainissement soit réalisable

De plus et uniquement en secteur Nhp, sont autorisés :

- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention du permis de démolir
- Les extensions (en neuf ou dans les bâtiments attenants existants) de constructions à usage de logements sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que cela s'intègre parfaitement au contexte paysager et architectural : respect de la typologie, ...
- Les constructions liées à une habitation sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation, et que les annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 50 m². Ces constructions doivent s'intégrer parfaitement au contexte paysager et architectural : respect de la typologie, ...
- Le changement d'affectation de bâtiment d'intérêt patrimonial en pierre en vue de création de logements sous réserve :
 - ✓ Que ce changement respecte la réglementation en vigueur concernant les installations classées et le règlement sanitaire départemental notamment vis-à-vis des exploitations agricoles
 - ✓ Que les travaux engagés visent à garantir le respect et la mise en valeur du patrimoine architectural
 - ✓ Que l'assainissement soit réalisable

De plus et uniquement en secteur NI, sont autorisés :

- Les installations ou aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels tels que définis comme suit :

- a) « 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 sentes 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
- b) 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 »
- La construction d'équipements et bâtiments publics et d'intérêt collectif nécessaires à la gestion ou à l'ouverture des sites naturels dans la limite d'une emprise au sol maximale de 30m² par bâtiment.

De plus et uniquement en secteur N1c, sont autorisés :

- Les installations liées et nécessaires à l'aménagement d'une aire naturelle de camping-caravaning sous réserve de ne pas comprendre de mobil-home, HLL, chalets

De plus et uniquement en secteur Np, sont autorisés :

- Les installations nécessaires à la création d'aires de stationnement sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.

Article N 3 - Voiries et accès

3.1 – Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès direct des constructions sur les R.D est limité notamment en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme. Les accès collectifs sur les R.D seront également limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération. Ils sont soumis à l'avis des services gestionnaires de la voie.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe.

3.2 – Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et pour le trafic des poids lourds et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre. Une plate-forme d'évolution sera réalisée à leur extrémité.

3.3 – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 m, sauf impossibilité technique. Elle ne sera en aucun cas inférieure à 2 m.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction, installation ou aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour parer à tous reflux des eaux EP ou EU. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux viendraient à se produire à l'intérieur de la propriété par des orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique. Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité au cas où sa propriété serait inondée par suite du refoulement des égouts, soit à la suite d'orages, soit au cours d'inondations, si celles-ci n'ont pas dépassé le niveau de la voie publique ou s'il y a un cas de force majeure.

Eaux usées :

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou modification doit être raccordée à ce réseau par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En absence de réseau public, toute construction ou modification devra être assainie suivant un dispositif autonome, adapté aux caractéristiques du sol, et conforme aux règlements en vigueur. Cette installation réservera la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Lors de la construction d'un nouveau logement, une étude de la structure du sol sera réalisée par un bureau d'étude agréé afin de définir la solution technique adaptée au terrain.

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau public ou d'impossibilité de se raccorder à ce réseau ou dans le fossé, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.3 – Électricité, téléphone :

Les créations, extensions et réfections des réseaux ainsi que les branchements électriques et téléphoniques au réseau public devront être établis en souterrain.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe du « grand contournement des Sables » et de ses bretelles d'accès. Cette interdiction 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. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Par ailleurs, l'implantation des constructions doit être réalisée à un minimum de :
 - 15 m de l'axe des voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension, le changement de destination de construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve que le projet n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.

Des implantations différentes pourront être admises pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

6.1. - Voies piétonnes et espaces verts :

Les retraits par rapport aux voies piétonnes et espaces verts sont ceux appliqués en limites séparatives.

6.2. - Piscine :

Aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

6.3. – Annexes et marges de recul : L'implantation des annexes à un logement, hormis les garages, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la ou des façades sur voie et l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les terrains contigus à deux voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie d'accès principal de la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe."

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade donnant sur cette limite avec un recul minimal de 3 mètres.

L'implantation en limite séparative peut être autorisée si elle concerne un projet s'inscrivant en extension d'une construction existante implantée en limite séparative. Cette règle ne s'applique pas par rapport aux annexes.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation devront comprendre au maximum deux niveaux, les combles étant de plus aménageables.

Les autres constructions auront une hauteur maximale de 3,5m mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions en secteur Naom et pour les équipements d'infrastructure.

L'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone pourra se faire dans la limite de la hauteur du bâti existant

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal .

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol pourront être construites en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en schingle ou similaires. Les annexes en tôle sont interdites.

11.2 - Aspect des constructions

11.2.1 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie ; ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

11.2.2 - Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle des constructions à usage d'habitation se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

11.2.3 – Réhabilitation de constructions en pierres

Les travaux engagés sur des constructions en pierres présentant un intérêt architectural doivent s'attacher à respecter la typologie architecturale du bâtiment.

Toute extension, même contemporaine, doit s'attacher à s'intégrer parfaitement au bâtiment d'origine

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception même si elles pourront être utilisées, en particulier si la construction se trouve à un angle de rue. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de tons mélangés. Les tuiles brunes seront prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%, à l'exception des toitures terrasses, annexes et vérandas.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant ou les caractéristiques du projet le justifient, la pente de la toiture sera dans ce cas située entre 50% et 100%.

Pour les bâtiments autre que des logements, des couvertures composées d'autres matériaux que la tuile pourront être autorisées à la condition d'une bonne intégration dans son environnement bâti et paysager.

Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

Sous-sols des maisons d'habitation

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

11.4 - Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture pour les maisons d'habitation

D'une façon générale l'installation de ce type d'équipement ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables pourra notamment être

admise à condition d'en prévoir une insertion optimale sur le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrière du jardin, ou par une installation sur une dépendance en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

Les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués et n'apporter aucune nuisance sonore supplémentaire aux riverains.

11.5 – Clôtures pour les maisons d'habitation

11.5.1 - Pour les parcelles situées Impasse Frédéric Mistral, Chemin des Boussais et Impasse Ronsard :

En limite des voies

En limite des voies, tant publiques que privées, ainsi que sur les limites séparatives, jusqu'à l'alignement de la construction principale ou sur une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie, les clôtures ne devront pas excéder 1,20 m de haut.

Elles pourront être constituées :

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage plastifié
- soit d'un muret doublé ou non d'une haie.

En limites séparatives :

Au-delà de l'alignement de la façade ou d'une profondeur minimum de 5 m de l'alignement de la voie, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m.

Dans le cas d'un mur, celui-ci sera enduit sur les deux faces.

Dans tous les cas la clôture pourra être doublée d'une haie vive.

En bordure d'espaces verts et allées piétonnes :

Les clôtures auront une hauteur de 1,80 m maximum.

Dans le cas d'un mur, il ne dépassera pas 1,20 m et sera enduit sur les 2 faces.

Dans tous les cas la clôture pourra être bordée d'une haie végétale

Dans tous les cas : La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture

11.5.2 - Pour tous les autres secteurs :

Les clôtures seront végétales et pourront être complétées par un grillage. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Seules les entrées de parcelles pourront être traitées en minéral sur une hauteur maximale de 1,20 m.

La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture.

Article N 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle avec un minimum de deux places par logement

Article N 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les dépôts, citernes et décharges doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans leur environnement.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert.

Tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions et après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré.

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Titre 6 : Annexe
Plan d'Aménagement de la ZAC du
Hameau des Pins

