

**Modification n°2 du**  
**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

**Pièce 4. Règlement**

**4a - Pages modifiées du règlement**

suite à la modification n° 2 du PLU

En bleu [xxxxxx] : disposition rectifiée ou ajoutée

En rouge barré [~~xxxxxx~~] : disposition supprimée

**4b - Pièce jointe : 5. Règlement écrit (complet, modifié)**

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du 21/12/2023

Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17/12/2015
Modification simplifiée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15/12/2016
Déclaration de projet n°1	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05/07/2018
Révision allégée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 31/01/2019
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05/03/2020
Modification simplifiée n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 11/05/2023
Modification n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21/12/2023

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg.

**La zone Ua** correspond aux centres urbains traditionnels **du bourg, de Marboeuf et du Rouet**, marqués par une urbanisation dense, où les bâtiments sont généralement édifiés en ordre continu et à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

Tout aménagement, tout projet de construction ou d'extension en zone Ua devra justifier d'une intégration harmonieuse dans son environnement urbain et respecter les caractéristiques urbaines du secteur.

Quelques secteurs de la zone Ua du centre-bourg sont concernés par des *orientations d'aménagement* (cf. pièce n° 3 du P.L.U.), applicables aux périmètres des orientations d'aménagement n° 1,2 et 3, délimité sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende. Ces parties sont identifiées au présent règlement comme **secteurs Ua<sup>OAP1</sup>, Ua<sup>OAP2</sup>, Ua<sup>OAP3</sup> et Ua<sup>OAP7</sup>**.

Les futures constructions et aménagements réalisés sur ce secteur devront être compatibles avec les *orientations d'aménagement* ainsi définies.

La zone Ua intègre aussi **des linéaires commerciaux**, localisés de part et d'autre de la place G. Gaudet, qui concentre les principaux commerces et services du centre-bourg, pour lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée est interdit.

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1°) l'implantation et l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 2°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ua 2,
- 3°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 4°) les parcs d'attraction,
- 5°) les plans d'eau,
- 6°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 7°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 9°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 10°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

11°) De surcroît, le long des 'linéaires commerciaux' repérés sur les documents graphiques du PLU, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial ou de services. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

## ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement ;
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
  - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 3°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné.
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition :
  - . qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur,
  - . qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ou places publiques,
  - . qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 5°) tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme ;
- 6°) **Dans les secteurs Ua<sup>OAP1</sup>, Ua<sup>OAP2</sup>, Ua<sup>OAP3</sup> et Ua<sup>OAP7</sup>** concernés par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**

Règles spécifiques aux annexes :

- 7°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone **1AU** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et dans les *orientations d'aménagement et de programmation*.

Les secteurs 1AU étant concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du P.L.U.), délimités sur les documents graphiques (plans de zonage du P.L.U. conformément à leur légende) sont identifiés au présent règlement comme secteurs 1AU<sup>OA</sup> (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui les concerne) :

Quatre secteurs 1AU<sup>OA</sup> sont ainsi identifiés :

- . un secteur 1AU<sup>OA7</sup> situé chemin de Bouaine,
- . un secteur 1AU<sup>OA8</sup> situé chemin des Bois,
- . un secteur 1AU<sup>OA9</sup> situé rue d'Anjou, dit 'Les Gattes Bourses',
- . un secteur 1AU<sup>OA12</sup> situé entre le rue d'Anjou et la rue des Saulsaies, dit 'Les Saulsaies'.

Les futures constructions et aménagements réalisés sur ces secteurs devront être compatibles avec les *orientations d'aménagement et de programmation* ainsi définies.

#### En secteurs concernés par des zones humides,

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur. Dans ces secteurs, pourront être admis les travaux d'entretien et de restauration de zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

## ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1°) toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- 2°) l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 3°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article 1AU 2,
- 4°) les lotissements à usage d'activités,
- 5°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 6°) les plans d'eau,
- 7°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 8°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 9°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 10°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 11°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous condition :

- 1°) les constructions et installations à usage d'habitat et leurs annexes et de manière secondaire celles à usage d'activités compatibles avec l'habitat, l'environnement, la salubrité, la sécurité du secteur, sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, sous réserve que leurs réalisations soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'aménagement de ces secteurs (cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.), et notamment avec les objectifs de densité de logements.

Dans le cas de l'urbanisation fragmentée d'un secteur 1AU en plusieurs opérations d'aménagement, le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Cette règle s'applique à toute opération, même si le nombre minimal de constructions de logements exigées sur l'ensemble du secteur 1AU a été préalablement atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU concerné.

- 2°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par :
  - . la réalisation des constructions admises en secteur 1AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - . ou par des opérations, ou travaux d'intérêt général,
  - . [et en secteur 1AU<sup>OA7</sup> sous réserve qu'ils soient réalisés en dehors de zone humide, sauf s'ils sont strictement nécessaires à la restauration et à la gestion des zones humides.](#)

- 3°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles 3 à 16 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives),
- 5°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Règles spécifiques aux annexes :

- 6°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.

## ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

### 3.1. Accès

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

### 3.2.. Voirie

---

Les conditions de desserte des secteurs 1AU devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent être adaptés aux véhicules de réputation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de services publics de faire aisément demi-tour. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements, cet aménagement n'est pas exigé.

### 3.3. Cheminements piétonniers et cyclables<sup>2</sup>

---

Tout projet permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir une possibilité de desserte par cheminement doux. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de réalisation de 'voies partagées'.

Les secteurs 1AU devront être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) et en respectant les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

---

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.3. EAUX USEES

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

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

#### 4.2.4. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Pour tout nouveau projet de construction, les eaux pluviales devront être infiltrées en priorité.

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit en aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées par des dispositifs de rétention et réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

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

La gestion des eaux pluviales doit être assurée **en compatibilité, s'il y a lieu, avec les orientations d'aménagement et de programmation et a minima** respecter les dispositions du zonage eaux pluviales.

**En secteurs 1AU<sup>OA7</sup> et 1AU<sup>OA12</sup>, la régulation des eaux pluviales s'écoulant sur le secteur, augmenté s'il y a lieu de la surface de bassin versant amont, doit être assurée a minima pour une pluie de retour 30 ans et en respectant un débit de fuite en rejet de secteur de 3 l/s/ha (litres/seconde/hectare). En outre, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées dans le respect des dispositions prévues à l'article 1AU 13 suivant.**

### 4.3. Electricité, téléphone, télédistribution, communications numériques

---

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

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées. L'obligation de branchements souterrains pour leur alimentation, ne s'impose que dans le cadre de l'existence de réseaux déjà souterrains.

Toute opération doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

Dans les lotissements ou opérations groupées, les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou parkings privés non clos.

#### 4.4. Ordures ménagères

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

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

### ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

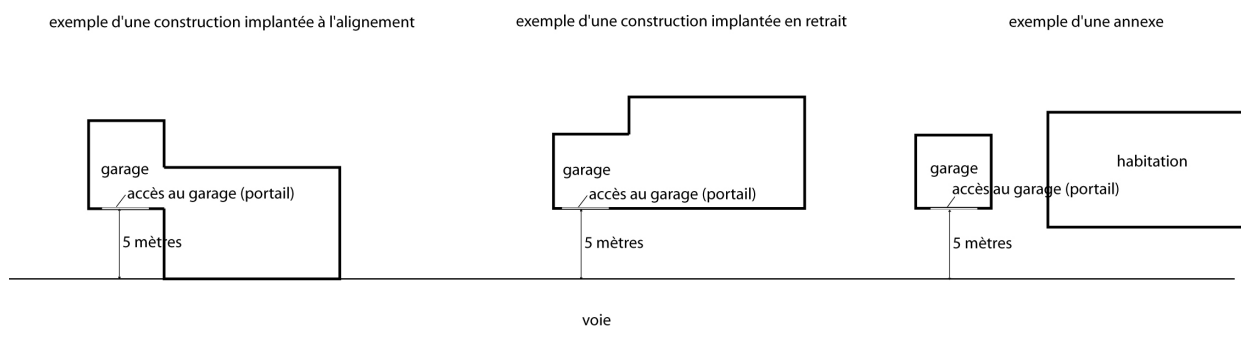
#### 6.1. Secteurs 1AU (concernés par les orientations d'aménagement):

L'implantation des constructions et installations admises en secteur 1AU doit rester en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation concernant les secteurs 1AU concernés (cf. *O.A.P. - pièce n° 3 du P.L.U.*).

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimal de 3 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou des emprises publiques créées du secteur 1AU.

#### 6.2. L'entrée du garage (portail) doit respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques le desservant (cf. *schéma illustratif ci-dessous*).

Reculs minimums par rapport à la voie



6.3. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb de routes départementales ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

6.4. Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

6.5. Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 3 mètres de l'alignement.



#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Lorsqu'elles ne s'implantent pas sur la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.
- 7.2. Il peut être dérogé à cette règle :
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
  - . pour les constructions annexes, qui pourront être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AU 10.
- 7.3. Lorsqu'elles s'implantent dans une bande de 0 à 3 mètres depuis la limite séparative et au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.
- 7.4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.5. Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- 7.6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, à l'exception de celle des abris de jardins qui doit être inférieure à 12 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'emprise au sol des constructions est fonction des dispositions de l'article 1AU 13.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

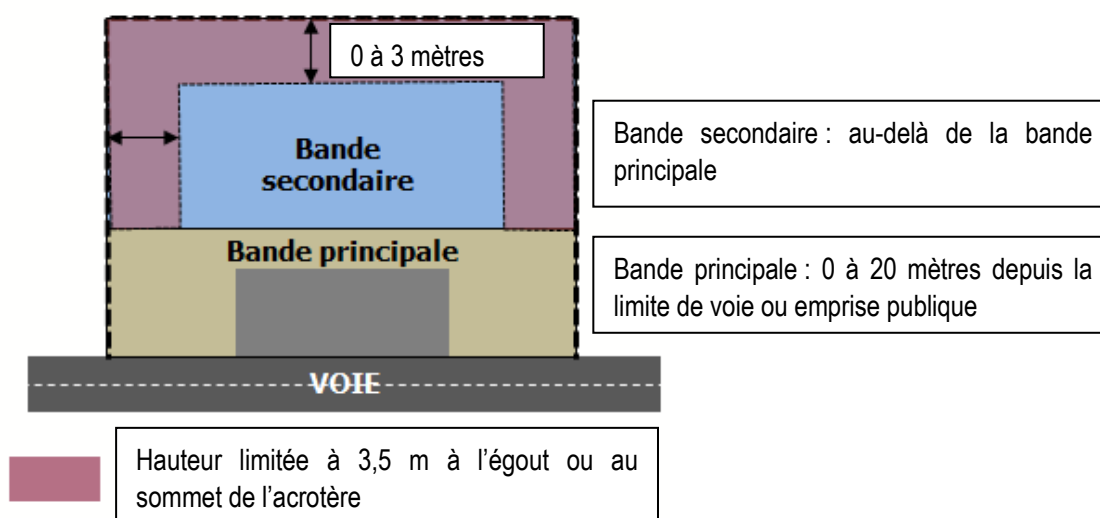
##### **10.1. Hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère**

La hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation précisées pour chacun des secteurs 1AU concernés, en pièce n° 3 du P.L.U.

Zone	Hauteur maximale des constructions principales à l'égout de toiture	Hauteur maximale des constructions principales au sommet de l'acrotère (toitures-terrasses ou à faible pente)
1AU	7m	7 m

**Pour les constructions implantées au-delà d'une bande de 20 mètres depuis la limite des voies et des emprises publiques (bande secondaire) :**

En cas d'implantation dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative (voir schéma illustratif ci-dessous), la hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.



**10.2. Hauteur maximale des annexes**

Les annexes ne devront pas excéder une hauteur maximale de 3,50 m (à l'égout ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses ou à faible pente).

**10.3. Cas particuliers**

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- Un dépassement de hauteur maximale pourra être admis pour les constructions à vocation d'habitat collectif, dans une limite de 9 mètres à l'égout de toiture et ~~9,50 m~~ 10 mètres au sommet de l'acrotère.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
  - aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
  - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1. Règles générales

---

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, éléments de petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

### 11.2. Règles spécifiques

---

**NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.**

#### 11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- a) La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile traditionnellement utilisée localement (de teinte rouge nuancée), ou avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 15° et 35 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis.

- b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :
- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
  - . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes ou matériaux de toiture différentes,
  - . pour des vérandas, des piscines,
  - . pour des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse \*.

Ces types de toiture devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

- \* des parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur les constructions principales dans la mesure où elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale et que leur surface n'excède pas 60 % de l'emprise au sol totale de la construction.

Les couvertures en tôle ondulée et en fibrociment sont interdites.

#### 11.2.2. MURS, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

##### Bardages :

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

##### Enduits de façade :

Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, tuile...) seront choisis de préférence.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Pour les murs de pierre, les enduits et joints à la chaux et au sable seront préférés aux enduits de béton.

#### 11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites. Les abris métalliques sont interdits. Les couvertures en tôle ondulée ou en fibrociment non teintées couleur tuile ou ardoise sont interdites.

##### Règles spécifiques aux annexes d'une emprise au sol de plus de 12 m<sup>2</sup>

Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les parements bois sont autorisés.

#### 11.2.4. TRAITEMENT DES ABORDS

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie devront être intégrés harmonieusement, de préférence dissimulés et non visibles depuis les voies ou places publiques. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'une impossibilité avérée et dûment justifiée.

#### 11.2.5. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

##### a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. Leur extension se fera avec la même apparence. L'édification de clôtures est facultative.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.** Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès

existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

b) Types de clôtures :

Les clôtures éventuelles à l'alignement (de la voie ou place publique) doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Les clôtures éventuelles en limites séparatives (autres que limites de zones A, An ou N) peuvent être constituées de :

- mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives de zones A, An ou N, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2,00 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive d'essences locales\* et de préférence variées, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 2 m. Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

\* Essences locales : le choix des essences sera réalisé parmi celles précisées à l'annexe 1 du règlement.

## ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement seront suffisamment dimensionnées et facilement accessibles.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

### 12.1. Nombre de places de stationnement à réaliser

a) Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au minimum la réalisation de deux places de stationnement par logement (dont au moins une place extérieure, pouvant être couverte). Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans les lotissements et groupements d'habitations, il est demandé une place de stationnement supplémentaire en parking commun pour **trois logements**.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – *article L123-1-13 du code de l'urbanisme*, une seule place de stationnement est exigée.

b) Autres usages :

Le nombre de stationnement pour les activités doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

## 12.2. Stationnement pour les deux-roues non motorisées

Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé, en dehors des voies publiques, pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il sera exigé 1m<sup>2</sup> minimum par logement avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, il sera exigé une place de stationnement de vélo pour 10 salariés.

## ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. – Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles doivent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement. Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

13.2. Les opérations autorisées devront respecter les dispositions relatives aux plantations à conserver ou à réaliser telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent P.L.U. ou telles qu'elles sont définies le cas échéant par les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs concernés (*cf. pièce n° 3 - O.A.P. du P.L.U.*).

13.3. Les projets d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, groupes d'habitation, déclarations préalables valant division...) générant plus de **12** logements doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs (hors voirie) pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...

13.4. Pour toute opération présentant une surface imperméabilisée supérieure à 600 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées devront être rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé, conformément au plan de zonage des eaux pluviales.

13.5. Boisements et haies végétales inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5-III. 2° du Code de l'urbanisme :

Les boisements, haies et plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (*cf. plan des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservés.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression pourra être compensée par la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences locales.

Les constructions, à l'exception de l'abri de jardin, doivent respecter un recul minimal de 8 mètres des troncs d'arbres et de 5 mètres du linéaire de haie à préserver ou de la limite d'emprise d'un boisement inventorié aux documents graphiques du PLU (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*).

- 13.6. L'aménagement des secteurs 1AU<sup>OA7</sup> et 1AU<sup>OA12</sup> doit conserver au moins 45 % d'espace non imperméabilisé, dont l'essentiel en surface d'espace vert ou de pleine terre en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs concernés.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble réalisées sur ces secteurs, des coefficients de surface non imperméabilisée différents peuvent être fixés par unité foncière recevant la construction à condition que soit respecté l'objectif de 45 % de surface non imperméabilisée fixé ci-dessus à l'échelle du périmètre global de l'opération.

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs 1AU précisent des dispositions relatives à la préservation de l'environnement, à l'orientation des constructions propice à la valorisation des énergies renouvelables, à la gestion de l'eau.

Les futures opérations d'aménagement et constructions devront être compatibles avec ces orientations.

#### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

Dans les lotissements ou opérations groupées, les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou parkings privés non clos.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

- 6.1.** En dehors des secteurs situés en agglomération, les constructions nouvelles, leurs extensions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :
- . Future liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé pour les constructions à usage d'habitation, 50 mètres minimum pour les constructions à vocation d'activités,
  - . 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD 117 (tant que le projet routier de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 n'est pas réalisé) et de la RD 937,
  - . 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD 117 (une fois le projet de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 réalisé) et de la RD 63,
  - . 5 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- 6.2.** En secteurs situés en agglomération, les constructions nouvelles, leurs extensions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul de 5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- 6.3.** Des dispositions différentes sont admises :
- pour la reconstruction à l'identique de bâtiment dans les conditions définies à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme,
  - pour les réfections, extensions et annexes de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
  - dans le cadre d'une mise aux normes de bâtiments d'exploitation agricole existants, à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique,
  - pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. Titre 1 – Dispositions générales – **Article 5**) ;
  - pour les bâtiments, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas-ci, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- 6.4.** Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.