

**TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU (secteurs 1AUa, b, c, d, f, g, h, i, j, p et r)

CARACTERE DE LA ZONE 1AU (secteurs 1AUa, b, c, d, f, g, h, i, j, p et r)

La zone 1AU (secteurs 1AUa, b, c, d, f, g, h, i, j, p et r) est une zone composée de secteurs où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. Celle-ci est par conséquent ouverte à l'urbanisation.

Les secteurs 1AUa, b, c, d, f, g, h, i, j, p et r sont principalement destinés à l'habitat. Ils peuvent éventuellement comprendre des activités compatibles (commerces et activités de services).

Les secteurs 1AUa, b, c, d, f, g, h, i, j, p et r se répartissent comme suit :

Secteurs	Localisation
1AUa	Progalais nord
1AUb	Progalais sud
1AUc	Beslon
1AUd	La Vénétié
1AUf	Beaulieu
1AUg	Beaulieu-Les Fraîches
1AUh	La Madeleine sud
1AUi	La Madeleine nord
1AUj	Mouzac
1AUn	Trébissin
1AUp	Paradis
1AUr	Savenas

En complément du zonage et du règlement littéral, l'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier de PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'industrie,
- les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour plus de 3 mois sur un terrain nu,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ne peuvent être autorisées qu'à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus dans le document "Les orientations spécifiques d'aménagement" figurant au présent dossier de PLU.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, boulangeries, laveries, garages de réparation automobile, stations services, chaufferies d'immeubles, services ou commerces, etc.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

L'aménagement des établissements classés et/ou susceptibles de générer des nuisances existants est admis s'il est susceptible de diminuer les nuisances ou la gêne pour le voisinage. L'application de cette disposition ne peut aboutir à une extension de ces établissements.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1, si la topographie l'exige, et à la réalisation d'aires de stationnement collectif en sous sol.

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des principales voies de desserte du territoire sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 avril 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres figurant en annexes.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Tout nouvel accès est interdit sur les RD 99E et 774 (au niveau de Saillé). Les accès sont limités et regroupés le long des RD 99 (à l'ouest de l'agglomération) et 774 (au sud, à partir de son intersection avec la 774A).

3.2. Voirie

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 nouvelles desservant plus de 1 logement doivent avoir une emprise minimale ouverte à la circulation automobile de 4 m de largeur.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

est interdite.

En secteur 1AUf et 1AUg

Toute construction réalisée avant la réalisation de l'assainissement collectif devra s'équiper d'une installation individuelle d'assainissement aux normes et maintenue en bon état de fonctionnement.

4.3. Eaux pluviales

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

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

Pour toute opération d'au moins trois logements, un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être prévu de manière à ce que le débit de fuite instantané résultant de l'opération ne soit pas augmenté.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

4.4. Electricité - téléphone

La desserte de la ou des constructions doit être réalisée à l'intérieur de la parcelle par des câbles enterrés.

En cas de constructions en ordre continu, le réseau sera posé soit sur les façades, sous les corniches, soit enterré.

Dans les lotissements et constructions groupées, les réseaux doivent être réalisés par des câbles enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de règle particulière.

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait

- par rapport à l'axe des différentes voies du réseau routier départemental et hors

agglomération les reculs minimaux à respecter pour les constructions nouvelles sont de :

Catégorie	Routes concernées	Recul minimal imposé
LS	RD99 (à l'Est de l'agglomération), 99 E et 774	100 m pour l'habitat, 50 m pour les activités et 30m pour les bretelles d'échangeurs
LAT 2	RD45, 92 (au Sud de l'agglomération), 99 (à l'Ouest de l'agglomération), 774 A et 774 (au Sud de l'agglomération, à partir de son intersection avec la 774 A)	35 m pour l'habitat et les activités
RDL	RD 47, 48, 51, 92 (à l'Ouest de l'agglomération et au nord de La Baule), 192, 233, 247, 252, 774 (au Sud à partir de l'intersection avec la RD 45)	25 m

- ❑ dans les autres cas et pour les autres voies : retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe, avec retrait minimum de 5 m sur l'alignement.
- ❑ Voie ferrée SNCF : 30 m à partir de la limite SNCF sauf autorisation de cet établissement public.

Des dérogations sont toutefois possibles si elles sont nécessaires au parti architectural et/ou urbanistique et sous réserve d'être préalablement validées dans le cadre des orientations d'aménagement prévues au PLU.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de recul imposée.

Les constructions doivent être édifiées :

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

Toutefois, la technologie particulière du chaume justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.

Des dérogations sont toutefois possibles si elles sont nécessaires au parti architectural et/ou urbanistique et sous réserve d'être préalablement validées dans le cadre des orientations d'aménagement prévues au PLU.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1 :

7.2.1 Dispositions générales :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la

limite, au moins égale à sa hauteur à l'égout, avec un minimum de 6 m.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3.50 m au faitage lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.2.2 Dispositions particulières :

Il est possible de déroger aux règles définies aux 7.2.1 pour les constructions d'annexes isolées de hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, pour préserver une haie bocagère existante et en bon état de conservation Les règles définies au 7.2.1 ne s'appliquent pas.

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

Il n'existe pas de règle particulière

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface des annexes et garages non accolées aux constructions principales est limitée à 50 m² par logement.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant exécution des fouilles.

Secteurs	Hauteur maximale
1AUa	La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 7,50 m.
1AUb	La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 4 m.
1AUc	La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m.
1AUd	Modulation des hauteurs du marais vers la voie SNCF de 4 m à 9 m (moyenne 6 m) – l'application de cette règle est explicitée dans les orientations d'aménagements.
1AUf	La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 4 m. à l'égout ou 3,30 m. à l'égout si la toiture est couverte en chaume.
1AUg	La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 4 m. à l'égout ou 3,30 m. à l'égout si la toiture est couverte en chaume.
1AUh	La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 4 m. à l'égout ou 3,30 m. à l'égout si la toiture est couverte en chaume.
1AUi	La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 4 m à l'égout ou 3,30 m. à l'égout si la toiture est couverte en chaume.
1AUj	La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 4 m.
1AUn	La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m.
1AUp	La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 4 m.
1AUr	La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 4 m

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal. Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée. La prise en compte de l'environnement et de la sensibilité du site justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'entité du secteur...

11.3. Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 ° et 55 ° ou adaptée à celle de la construction voisine. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ou en chaume. Les toitures en chaume auront une pente comprise entre 50° et 55°.

11.4. Clôtures

Dans les secteurs 1 AU, les clôtures éventuelles seront réalisées en respectant les dispositions ci-après :

Dispositifs autorisés	Alignement				Limites séparatives sur la profondeur de la marge de recul				Limites séparatives au-delà de la marge de recul			
	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut
Hauteur maximale autorisée	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,80 m	1,80 m	1,80 m	1,80 m

En secteur 1AUa, Les clôtures éventuelles seront réalisées en respectant les dispositions ci-après :

Dispositifs autorisés	Alignement				Limites séparatives			
	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut
Hauteur maximale autorisée	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m
			Hauteur minimale autorisée	1,50 m				

Sur l'ensemble du territoire et notamment dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Brière, les clôtures maçonnées utilisant d'autres matériaux que la pierre de pays sont interdites.

L'emploi des clôtures en panneaux de bois, en béton moulé et/ou de poteaux béton, à l'alignement et sur les limites séparatives à l'intérieur de la marge de recul, est interdit. L'emploi des clôtures en béton moulé de hauteur supérieure à 0,50 m est interdit le long des limites séparatives et au-delà de la marge de recul. Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées, soit :

- d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive,
- de brandes doublées d'une haie vive.

Les murets de pierres traditionnelles existants seront toutefois préservés et remis en état si besoin.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

11.5. La démolition des murs et murets de qualité sera strictement limitée aux besoins de la construction.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès. La réalisation d'un nombre minimal de places sera exigée suivant les règles ci-après :

Habitation :

- 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations de lotissement ou les permis groupés, il sera exigé, pour les visiteurs, une place supplémentaire par tranche de 4 logements (soit de 4 à 8 logements 1 place supplémentaire, de 9 à 12 logements 2 places supplémentaires, etc).

Activités :

- bureau ou services :
 - 1 place par 30 m² de surface hors œuvre nette
- commerce de 150 m² et plus de surface de vente :
 - surface réservée au stationnement au moins égale à 60 % de la vente
- commerce jusqu'à 150 m² de surface de vente
 - 1 place par 40 m² de surface de vente
- ateliers :
 - surface réservée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette
- hôtel :
 - 1 place par chambre
- restaurant :
 - 1 place par 10 m² de salle de restaurant

En cas de changement d'affectation, la norme applicable est celle de la future utilisation.

Pour les autres activités, le nombre de places sera fonction du besoin estimé.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Obligations de planter

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

13.3. Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

13.4. Les espaces libres doivent être tenus en état permanent de propreté.

13.5. Dans les opérations de 2 logements ou plus (lotissements et groupements d'habitations, ...), 25 % de la surface totale de l'opération, voirie comprise, doivent être traités en espaces communs à tous les lots dont 15 % au moins doivent être traités en espaces verts.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

Secteurs	COS
1AUa	Il n'est pas fixé de COS
1AUb	0,45
1AUc	Il n'est pas fixé de COS
1AUd	0.15
1AUf	0,15
1AUg	0,15
1AUh	0,15
1AUi	0,15
1AUj	0,45
1AUn	0,45
1AUp	0,45
1Aur	0.15

Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE 1AUe

Le secteur 1AUe, est une zone où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. Celle-ci est par conséquent ouverte à l'urbanisation.

Ce secteur est une zone destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

En complément du zonage et du règlement littéral, l'aménagement de ce secteur doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier de PLU.

ARTICLE 1AUe 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent être autorisées qu'à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes du secteur.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

ARTICLE 1AUe 3- ACCES ET VOIRIES

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales

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

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

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

4.3. Electricité

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par des câbles enterrés.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de règle particulière.

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait

- ❑ par rapport à l'axe des différentes voies du réseau routier départemental et hors agglomération les reculs minimaux à respecter pour les constructions nouvelles sont de :

Catégorie	Routes concernées	Recul minimal imposé
LS	RD99 (à l'Est de l'agglomération), 99 E et 774	100 m pour l'habitat, 50 m pour les activités et 30m pour les bretelles d'échangeurs
LAT 2	RD45, 92 (au Sud de l'agglomération), 99 (à l'Ouest de l'agglomération), 774 A et 774 (au Sud de l'agglomération, à partir de son intersection avec la 774 A)	35 m pour l'habitat et les activités
RDL	RD 47, 48, 51, 92 (à l'Ouest de l'agglomération), 192, 233, 247, 252, 774 (au Sud à partir de l'intersection avec la RD 45)	25 m

- ❑ dans les autres cas et pour les autres voies : retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe, avec retrait minimum de 5 m sur l'alignement

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet avoisine une construction existante, en bon état, qui serait édifiée avec un retrait différent.

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

Les emplacements de stationnement des caravanes et autres véhicules seront implantés en retrait des limites du terrain, afin notamment de permettre la mise en place de protections phonique et visuelle.

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

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 4 m.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...), les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal. Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée. La prise en compte de l'environnement et de la sensibilité du site justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'entité du secteur...

11.3. Clôtures

Les clôtures éventuelles seront réalisées en respectant les dispositions ci-après :

	Alignement				Limites séparatives sur la profondeur de la marge de recul				Limites séparatives au-delà de la marge de recul			
	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut
Dispositifs autorisés												
Hauteur maximale autorisée	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,80 m	1,80 m	1,80 m	1,80 m

Sur l'ensemble du territoire et notamment dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Brière, les clôtures maçonnées utilisant d'autres matériaux que la pierre de pays sont interdites.

L'emploi des clôtures en panneaux de bois, en béton moulé et/ou de poteaux béton, à l'alignement et sur les limites séparatives à l'intérieur de la marge de recul, est interdit. L'emploi des clôtures en béton moulé de hauteur supérieure à 0,50 m est interdit le long des limites séparatives et au-delà de la marge de recul.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées, soit :

- d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive,
- de brandes doublées d'une haie vive.

Les murets de pierres traditionnelles existants seront toutefois préservés et remis en état si besoin.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

11.4. La démolition des murs et murets de qualité sera strictement limitée aux besoins de la construction.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

En cas de changement d'affectation, la norme applicable est celle de la future utilisation.

Pour les autres activités, le nombre de places sera fonction du besoin estimé.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

ARTICLE 1AUe 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'existe pas de règles particulières.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1AUz

CARACTERE DE LA ZONE 1AUZ

Il s'agit de secteurs d'activités réservés aux industries, services, artisans et commerces.
Les secteurs 1AUz1, 1AUz3, 1AUz4 concernent la ZAC Brehany-Villeneuve qui est une zone d'activité à vocation commerciale.

Le secteur 1AUz2 concerne la ZAC de Métairie de la lande.

L'extension du parc d'activité de Villejames a été reconnue d'intérêt communautaire et relève de la compétence de CAP ATLANTIQUE.

Chacun de ces deux secteurs peut être ouvert à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de ZAC distincte portant sur une emprise totale ou partielle de chaque secteur, compatible avec le plan d'aménagement d'ensemble figurant dans les orientations d'aménagement qui assure la cohérence du projet à l'échelle du secteur et du parc d'activité de Villejames.

Les procédures d'aménagement seront engagées soit par CAP ATLANTIQUE, compte tenu de l'intérêt communautaire du développement économique de ces sites, ou par la ville de Guérande, si l'intérêt communautaire de l'opération était écarté.

Une partie du périmètre de la zone 1AUz est concernée par la servitude de la ZPPAUP : ZIP2 et frange spéciale

ARTICLE 1AUZ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour plus de 3 mois sur un terrain nu,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

En outre, en secteur 1AUz1, 1 AUz3 et 1 AUz4 sont interdits :

- les constructions à usage industriel.

ARTICLE 1AUZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En tous secteurs :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités et d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1, si la topographie l'exige, et à la réalisation d'aires de stationnement collectif en sous sol.

L'amélioration et l'extension des habitations existantes sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement de la zone.

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des principales voies de desserte du territoire sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 avril 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres figurant en annexes.

En outre, en secteur 1AUz1, 1AUz3 et 1AUz4, les activités commerciales autorisées s'implanteront dans le secteur dédié :

- 1AUz1 : activité commerciale de grande taille (ex : concessionnaire automobile)
- 1AUz3 : activité commerciale de taille plus réduite (ex : équipement de la maison)
- 1AUz4 : activité intermédiaire devant permettre d'étendre l'un ou l'autre des autres pôles.

En secteur 1AUz2, les constructions à usage commercial sont autorisées sous réserve d'être accessoire à une activité principale artisanale, de stockage ou industrielle.

ARTICLE 1AUZ 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que

de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Tout nouvel accès est interdit sur les RD 99 et 99E (route bleue), à l'exception d'un accès aménagé depuis le giratoire de Villeneuve.

3.2 Voirie

Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles desservant plus de 1 terrain doivent avoir une emprise minimale ouverte à la circulation automobile de 4 m de largeur.

Les voies en impasse desservant plus de trois terrains doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de terrains desservis.

ARTICLE 1AUZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. La construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

Les constructions et installations (et notamment les stationnements) devront être réalisées de manière à faciliter les écoulements vers le réseau de collecte et les retenues collinaires.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

4.3. Electricité – téléphone

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par des câbles enterrés.

ARTICLE 1AUZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE 1AUZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies du réseau routier départemental et hors agglomération les reculs minimaux à respecter pour les constructions nouvelles sont de :

Catégorie	Routes concernées	Recul minimal imposé
LS	RD99 (à l'Est de l'agglomération), 99 E et 774	100 m pour l'habitat, 50 m pour les activités et 30m pour les bretelles d'échangeurs
LAT 2	RD45, 92 (au Sud de l'agglomération), 99 (à l'Ouest de l'agglomération), 774 A et 774 (au Sud de l'agglomération, à partir de son intersection avec la 774 A)	35 m pour l'habitat et les activités
RDL	RD 47, 48, 51, 92 (à l'Ouest de l'agglomération), 192, 233, 247, 252, 774 (au Sud à partir de l'intersection avec la RD 45)	25 m

Dans les autres cas et pour les autres voies : retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe, avec retrait minimum de 5 m sur l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet avoisine une

construction existante, en bon état, qui serait édifiée avec un retrait différent.

En secteur 1AUz1

En bordure de la route bleue, les constructions seront implantées à l'appui de la marge de recul portée sur les documents graphiques (50 m de l'axe de l'emprise de la voie) appelée également ligne d'implantation obligatoire des constructions.

Toutefois un retrait, en tout ou partie des constructions, est possible sous réserve que la continuité soit assurée par une clôture qui devra satisfaire aux conditions définies dans l'article 11.

En bordure des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées dans les conditions minimales suivantes :

- à 10 m de l'alignement
- Les totems, zone de stationnement ou signalétique pourront cependant être implantée dans cette bande de recul (cf. cahier des charges architecturales et paysagères)

En bordure de la continuité verte, située au Sud Est de la zone et en recul de 5 m par rapport à l'alignement seules les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m de hauteur à l'égout sont admises.

En secteur 1AUz3

Les constructions devront être implantées par rapport à au moins un alignement, l'alignement étant représenté par la limite entre l'espace public ou collectif non voué à la circulation automobile ou par rapport à l'emprise de la voirie.

Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement de la voirie, elle devra respecter un recul de 10 m par rapport à l'alignement.

En secteur 1AUz4

- Le long de la voie structurante et de la voie secondaire, les constructions devront être implantées par rapport à au moins un alignement, l'alignement étant représenté par la limite entre l'espace public ou collectif non voué à la circulation automobile ou par rapport à l'emprise de la voie.
- Les constructions seront édifiées à 10 mètres de l'alignement de la voie structurante.
- Les constructions devront être implantées à l'alignement partiel de la voie secondaire. Les parties de construction qui ne seront pas édifiées à l'alignement devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à celui-ci.
- En bordure de la continuité verte située au Sud Est de la zone et en recul de 5 m par rapport à l'alignement, seules les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m de hauteur à l'égout sont admises.

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

En secteurs AUz1, 1AUz2, 1AUz3 et 1AUz4

Par rapport aux limites latérales, les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu)
- soit à partir de l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m

Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions doivent respecter une distance d'implantation au moins égale à 5 m.

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

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE 1AUZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUz2

Les constructions ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 75 %.

En secteur 1AUz1, 1AUz3 et 1AUz4

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE 1AUZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions, mesurée au faîtage ou à l'acrotère, ne peut être supérieure à 12 m (les ouvrages techniques indispensables ne sont pas soumis à la règle de hauteur).

En secteur 1AUz1 et 1AUz4

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 7.50 m à l'égout ou à l'acrotère.

En secteur 1AUz3

Les constructions situées en façade sur les espaces publics ou collectifs non ouverts à la circulation automobile et aux stationnements devront avoir une hauteur maximale de 5.60 m à l'égout.

La hauteur des bâtiments réalisés en toiture terrasse n'excèdera pas 3.50 m à l'acrotère.

ARTICLE 1AUZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales :

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...), les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal. Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

En outre en secteur 1AUz1 :

L'architecture du bâti sera articulée autour d'une volumétrie couverte par un toit traité en pignon (=toiture à double pente).

Le faîtage sera perpendiculaire à la voie de desserte.

Le pignon, directement lisible sur la façade principale, marquera un élément prépondérant de l'architecture.

Les toitures à acrotères pourront être acceptées (Hmax = 7.50 mètres)

Cette toiture aura une double pente obligatoirement de 35° et sera de couleur sombre. Celle-ci pourra être en bac acier.

Le pignon (d'une largeur comprise entre 6 et 13 m) s'inscrira dans une façade, parallèle à la voie de desserte, pouvant prendre la totalité de l'emprise foncière ou ressortir en volume indépendant.

11.2. La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée.

La prise en compte de l'environnement et de la sensibilité du site justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront intégrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'entité du secteur...

11.3 Les clôtures

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées, soit :

- d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive,
- de brandes doublées d'une haie vive.

Les murets de pierres traditionnelles existants seront toutefois préservés et remis en état si besoin.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

En secteur 1AUz1, 1AUz3 et 1AUz4

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m. Les matériaux employés devront respecter la cohérence architecturale et paysagère de la rue, de l'espace public ou collectif sur lesquels la clôture s'appuie.

En secteur 1AUz1, et 1AUz4

Au contact de la continuité verte située au Sud Est, les clôtures doivent être constituées d'un grillage galvanisé doublé d'une haie vive.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe)

11.4. Dispositions particulières :

En secteur 1AUz1, 1AUz3 et 1AUz4

En bordure de la route bleue, à l'appui de la marge de recul correspondant à la ligne d'implantation obligatoire des constructions ou clôtures (secteur 1AUz1), et à l'appui des espaces publics et collectifs (secteur 1AUz3) le caractère précis et systématique de l'implantation des constructions impose une rigueur et une cohérence architecturale dans le traitement des façades des constructions (cf. cahier des charges applicable à la zone)

Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction.

En outre pour le secteur 1AUz3,

La cohérence architecturale sera notamment assurée par la réalisation de pignons en façade. Le rythme des pignons entre eux sera régulier : les pentes et les hauteurs de toiture devront être identiques dès lors que les bâtiments sont contigus.

ARTICLE 1AUZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12,5 m², avec une largeur minimale de 2,5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès. La réalisation d'un nombre minimal de places sera exigée suivant les règles ci-après :

Habitation :

- 2 places par logement de fonction

Activités :

- Commerces diversifiés (grandes surfaces avec rayons alimentaires), le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
 - de 1 000 à 2 500 m² : 20 places pour 100 m²
 - de 2 500 à 5 000 m² : 17 places pour 100 m²
 - de 5 000 à 10 000 m² : 15 places pour 100 m²
 - au-delà de 10 000 m² : 12 places pour 100 m²

- pour les autres commerces (spécialisés ou inférieurs aux seuils ci-dessus) :
 - 1 place pour 60 m² de surface hors œuvre nette.

- bureaux :
 - 1 place par fraction de 40 m² de surface hors œuvre nette

- établissements industriels ou artisanaux :
 - 1 place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 3 places;

- hôtels :
 - 1 place par chambre

- restaurants:
 - 1 place par 10 m² de salle de restaurant (ou débits de boisson)

En cas de changement d'affectation, la norme applicable est celle de la future utilisation.

Pour les autres activités, le nombre de places sera fonction du besoin estimé.

En secteur 1AUz1, 1AUz3 et 1AUz4

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

ARTICLE 1AUZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain et tenus en état permanent de propreté.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

15 % au moins de la surface totale de l'opération, hors voirie, doivent être traités en espaces

verts.

En secteur 1AUz1, 1AUz3, 1AUz4

L'espace vert aménagé en bordure de la route bleue jusqu'à la ligne d'implantation obligatoire des constructions ne recevra aucune voirie et ne servira que d'espace vert paysager. Les stationnements et exposition d'objet (y compris le mobilier publicitaire) y sont interdits.

Cet espace vert paysager est le garant de l'image de qualité de cet espace d'activités.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et notamment prévoir un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

ARTICLE 1AUZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La SHON globale est fixée par opération comme suit :

- 1AUz2 : 207 000 m² de SHON

En secteur 1AUz1, 1AUz3 et 1AUz4, il n'existe pas de règle particulière.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU (secteurs 1AUk, m et q)

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU (secteurs 1AUk, m et q) est une zone composée de secteurs où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. Celle-ci est par conséquent ouverte à l'urbanisation.

Les secteurs 1AUk, m, et q sont principalement destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Les secteurs 1AUk, m, q se répartissent comme suit :

Secteurs	Localisation
1AUk	Kerquessaud
1AUm	Les Salines
1AUq	Kernevé

En complément du zonage et du règlement littéral, l'aménagement du secteur 1 AUk et 1AUm doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier de PLU.

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour plus de 3 mois sur un terrain nu,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ne peuvent être autorisées qu'à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les orientations spécifiques d'aménagement figurant au présent dossier de PLU.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées au

gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1, si la topographie l'exige, et à la réalisation d'aires de stationnement collectif en sous sol.

L'amélioration des habitations existantes sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement de la zone.

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des principales voies de desserte du territoire sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 avril 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres figurant en annexes.

ARTICLE 1AU 3- ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles desservant plus de 1 terrain doivent avoir une emprise minimale ouverte à la circulation automobile de 4 m de largeur.

Les voies en impasse desservant plus de 3 terrains doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de terrains desservis.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.3. Eaux pluviales

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

Les constructions et installations (et notamment les stationnements) devront être réalisées de manière à faciliter les écoulements vers le réseau de collecte et les retenues collinaires.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

4.4. Electricité - téléphone

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par des câbles enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de règle particulière.

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait

- par rapport à l'axe des différentes voies du réseau routier départemental et hors agglomération les reculs minimaux à pour les constructions nouvelles sont de :

Catégorie	Routes concernées	Recul minimal imposé
LS	RD99 (à l'Est de l'agglomération), 99 E et 774	100 m pour l'habitat, 50 m pour les activités et 30m pour les bretelles d'échangeurs
LAT 2	RD45, 92 (au Sud de l'agglomération), 99 (à l'Ouest de l'agglomération), 774 A et 774 (au Sud de l'agglomération, à partir de son intersection avec la 774 A)	35 m pour l'habitat et les activités
RDL	RD 47, 48, 51, 92 (à l'Ouest de l'agglomération), 192, 233, 247, 252, 774 (au Sud à partir de l'intersection avec la RD 45)	25 m

- dans les autres cas et pour les autres voies : retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe avec retrait minimum de 5 m sur l'alignement.

Des dérogations sont toutefois possibles si elles sont nécessaires au parti architectural et/ou urbanistique et sous réserve d'être préalablement validées dans le cadre des orientations d'aménagement prévues au PLU.

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

Par rapport aux limites latérales, les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu)
- soit à partir de l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m

Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions doivent respecter une distance d'implantation au moins égale à 5 m.

Des dérogations sont toutefois possibles si elles sont nécessaires au parti architectural et/ou urbanistique et sous réserve d'être préalablement validées dans le cadre des orientations d'aménagement prévues au PLU.

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

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 75 %.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au faitage, ne peut être supérieure à 12 m (les ouvrages techniques indispensables ne sont pas soumis à la règle de hauteur).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes,
- les bâtiments devront être tenus en état permanent de propreté.

Des prescriptions architecturales visant à améliorer l'aspect des constructions dans leur environnement, pourront être imposées lors de la délivrance du permis de construire.

Les terrains autour du bâtiment, même utilisé pour les dépôts, devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée. La prise en compte de l'environnement et de la sensibilité du site justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'entité du secteur...

11.3. Toitures

Pour les logements de fonction, les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant.

11.4. Clôtures

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées, soit :

- d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive,
- de brandes doublées d'une haie vive.

Les murets de pierres traditionnelles existants seront toutefois préservés et remis en état si besoin.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès. La réalisation d'un nombre minimal de places sera exigée suivant les règles ci-après :

Habitation :

- 2 places par logement de fonction

Activités :

- commerces diversifiés (grandes surfaces avec rayons alimentaires)

Le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :

- de 1 000 à 2 500 m² : 20 places pour 100 m²
 - de 2 500 à 5 000 m² : 17 places pour 100 m²
 - de 5 000 à 10 000 m² : 15 places pour 100 m²
 - au-delà de 10 000 m² : 12 places pour 100 m²
- pour les autres commerces (spécialisés ou inférieurs au seuils ci-dessus) :
 - 1 place pour 60 m² de surface hors œuvre nette
 - bureaux :
 - 1 place par fraction de 40 m² de surface hors œuvre nette
 - établissements industriels ou artisanaux :
 - 1 place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 3 places
 - hôtels :
 - 1 place par chambre
 - restaurants (ou débits de boisson) :
 - 1 place par 10 m² de salle de restaurant (ou débits de boisson)

En cas de changement d'affectation, la norme applicable est celle de la future utilisation.

Pour les autres activités, le nombre de place sera fonction du besoin estimé.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain et tenus en état permanent de propreté.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

15 % au moins de la surface totale de l'opération, hors voirie, doivent être traités en espaces verts.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'existe pas de règle particulière.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune. Ils sont destinés à être ouverts à l'urbanisation mais les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones 2AU sont découpées en trois secteurs dont la vocation dominante future diffère :

- Le secteur 2 AUh à vocation dominante future d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- Le secteur 2 AU à vocation dominante future d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat et d'activités économiques artisanales, commerciales, industrielles ou de services dans le respect des orientations établies dans le PADD du présent PLU.
- Le secteur 2 AUL à vocation dominante future d'activités touristique, d'hôtellerie ou de loisirs

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, réalisée suite à l'extension des réseaux en coordination avec les orientations du schéma d'assainissement.

ARTICLE 2AU 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLE 2AU 3 –ACCES ET VOIRIE

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE 2AU 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de règle particulière.

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait

- par rapport à l'axe des différentes voies du réseau routier départemental et hors agglomération les reculs minimaux à pour les constructions nouvelles sont de :

Catégorie	Routes concernées	Recul minimal imposé
LS	RD99 (à l'Est de l'agglomération), 99 E et 774	100 m pour l'habitat, 50 m pour les activités et 30m pour les bretelles d'échangeurs
LAT 2	RD45, 92 (au Sud de l'agglomération), 99 (à l'Ouest de l'agglomération), 774 A et 774 (au Sud de l'agglomération, à partir de son intersection avec la 774 A)	35 m pour l'habitat et les activités
RDL	RD 47, 48, 51, 92 (à l'Ouest de l'agglomération), 192, 233, 247, 252, 774 (au Sud à partir de l'intersection avec la RD 45)	25 m

- dans les autres cas et pour les autres voies : retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe avec retrait minimum de 5 m sur l'alignement.

Des dérogations sont toutefois possibles si elles sont nécessaires au parti architectural et/ou urbanistique.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de recul imposée.

Les constructions doivent être édifiées :

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

Toutefois, la technologie particulière du chaume justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1 :

7.2.1 Dispositions générales :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur à l'égout, avec un minimum de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3.50 m au faîtage lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.2.2 Dispositions particulières :

Il est possible de déroger aux règles définies aux 7.2.1 pour les constructions d'annexes isolées de hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, pour préserver une haie bocagère existante et en bon état de conservation. Les règles définies aux 7.2.1 ne s'appliquent pas. Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions doivent respecter une distance d'implantation au moins égale à 5 m.

ARTICLE 2AU 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE 2AU 9 –EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article 2AU 2 ne peuvent excéder la hauteur, à l'égout de toiture, au faitage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viennent jouxter.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE
PAYSAGE**

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures devront être constituées, soit :

- d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive,
- de brandes doublées d'une haie vive.

Les murets de pierres traditionnelles existants seront toutefois préservés et remis en état si besoin.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'existe pas de règle particulière.

**ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE
LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'existe pas de règle particulière.