

**TITRE 3/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

## CHAPITRE 1/ REGLES APPLICABLES AUX ZONES 1AU

### CARACTERE DES ZONES

Les secteurs classés en **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les voies publiques et les réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur. Les orientations en matière d'aménagement et d'équipements des secteurs 1AU sont décrites dans les orientations d'aménagement annexées au PLU.

La zone 1AU comprend :

- les terrains situés au delà du futur nouvel Hippodrome de la commune, qui font l'objet d'un classement en secteur **1AUr**.
- La partie méridionale du lieu-dit « Le Bois de la Grée », dont l'urbanisation doit répondre à une volonté de lier les nouvelles extensions urbaines entre elles, qui fait l'objet d'un classement en secteur **1AUh**
- Les terrains situés à l'Est de la nouvelle école du Pouligou, également classés en **1AUh**.
- Les terrains situés à l'angle des boulevards du Baulois et de Saint Nazaire qui sont classés en **1AUI** ;

Les dispositions réglementaires de la zone 1AU visent principalement à :

- rendre l'aménagement de ces secteurs cohérent au regard de leur environnement urbain,
- permettre une certaine forme de densification dans les futures extensions urbaines.

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

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux à l'exception de ceux liés à l'activité ferroviaire.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées quelque 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.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ou qui pourraient aggraver les phénomènes d'inondation à l'intérieur ou à proximité des zones repérées au plan.
- Les dépôts et entassements de matériaux et déchets de toute nature.
- L'implantation de stations-service.

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

Les installations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une ZAC et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les équipements publics, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.  
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone sous réserve

que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné, et dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON totale finale par unité foncière. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

### **Dans les secteurs de zone inondable reportés aux plans :**

#### **Sont prescrits :**

- Lors de la réalisation de travaux ou d'aménagements :
  - la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités par toute mesure appropriée réalisée en zone inondable,
  - la compensation volumique en zone inondable de tout remblai
  - l'élimination de tout obstacle à l'écoulement, inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, caravanes...)
- Dans le cadre de constructions, reconstructions, extensions :
  - L'édification sur pilotis ou sur vide sanitaire sera préférée aux remblais,
  - Les sous-sols sont interdits,
- Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités :
  - les surélévations, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence (cote centennale + 30 cm) à moins d'une impossibilité technique qui sera à justifier.
- Pour toutes extensions et constructions nouvelles et lors de travaux de réhabilitation, reconstruction et changement de destination d'un bâtiment, sauf si ce changement est de nature à réduire les risques :
  - la création d'accès de sécurité pour les bâtiments recevant du public et les logements collectifs, en limitant au maximum l'encombrement de l'écoulement,
  - la mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité au dessus de la cote de référence (cote centennale + 30 cm) à moins d'une impossibilité technique qui sera à justifier.
  - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageable seront prises.
  - Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage ... devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée.

**Sont recommandés** la démolition de bâtiments d'activité inoccupés et l'élimination de tout remblai inutile ou abandonné.

## ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (d'une largeur minimale de 3,50 m).

Toute autorisation peut 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, privées ou publiques, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès aux piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### 2. Voirie :

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

#### 2.1. Pour les voies ouvertes à la circulation automobile

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 comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Pour les voies en impasse, une palette de retournement est obligatoire à partir de 3 logements desservis.

#### 2.2. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

#### 2.3. Cheminements piétonniers

L'ouverture de cheminements piétonniers est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de 2 mètres

- les accès doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **1. Alimentation en eau potable**

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

### **2. Réseau d'assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### 2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 2.2. Eaux résiduaires industrielles

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

#### 2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie. Seul le trop-plein de ces dispositifs sera déversé dans le réseau collecteur.

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

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.

### **3. Réseaux électriques et de télécommunications**

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés – sur l'unité foncière – en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

#### **Pour les lotissements ou les constructions groupées :**

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou du permis groupé),
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

#### **4. Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, si des immeubles existants sur l'unité foncière, conservés, de qualité, sont implantés à l'alignement, l'alignement peut être poursuivi. Il peut également être dérogé à cette règle si la configuration de la parcelle où le caractère des constructions avoisinantes où le caractère des constructions avoisinantes l'y obligent.

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

#### **1. Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article 1AU 6**

##### 1.1. Dans le secteur 1AUh :

Toute construction doit être édifiée :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une limite séparative, en respectant de l'autre côté une marge au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres,

- Soit à distance des limites séparatives, en respectant des marges au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

### 1.2. Dans le secteur 1AUr

Toute construction doit respecter des marges au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres, de part et d'autre de ladite construction.

### **2. Implantation par rapport aux limites séparatives au delà de 15 mètres et par rapport aux fonds de parcelles**

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

Cet article ne s'applique pas aux constructions de hauteur maximale inférieure ou égale à 3,50 mètres lorsqu'elles s'implantent en limite séparative ou avec un recul de 1 mètre par rapport à la limite séparative si la préservation d'une haie existante le justifie.

### **3 Les constructions inférieures à 3.50m**

Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50 peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimale de 1m.

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

Sur une même unité foncière les bâtiments non jointifs doivent être édifiés à une distance les uns des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans le secteur 1AUh, 4 mètres dans le secteur 1AUr.

Les dépendances de moins de 6m<sup>2</sup> et les piscines de plein air ne sont pas soumises à cet article.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder les pourcentages suivants, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

Secteurs	1AUh et 1AUI	1AUr	Secteur inondable
Emprise au sol maximale	60%	50%	40%

Les piscines de plein air ne sont pas assujetties à la limitation de l'emprise au sol.

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale (Hm) est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

### 1. Par rapport à la voie

La hauteur verticale (Hv) est déterminée par la largeur (L) de la voie. La hauteur verticale d'une façade est égale à la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé (existant ou futur).

Lorsque les voies sont en pente ou de largeur variable, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie, sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.

Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies de largeurs inégales peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle bâti.

Au-delà de la hauteur vertical (Hv), tout point de l'édifice doit s'inscrire dans un angle compris entre 30° et 45° à l'horizontale, tout en ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée (Hm).

### 2. Limite de hauteur

La limite de hauteur de toute construction est fixée comme suit :

Secteurs	1AUh	1AUr et 1AUI
Hauteur verticale (Hv)	8 m	18 m
Hauteur maximale (Hm)	13 m	21 m

Les superstructures, les toitures et les étages en retrait doivent être implantés avec un retrait minimum de 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions au service d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère (architectural, urbain et paysager) des lieux avoisinants.

### 1. Constructions et clôtures

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

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

L'étude architecturale des bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants. Les projets contemporains de qualité sont autorisés.

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale, autre que celle précédemment indiquée.

### 2. Façades

Les traitements des façades avant et arrière devront être particulièrement soignés, afin d'éviter un « effet barre ». Il devra être proposé une volumétrie adaptée au caractère urbain environnant ».

Les équipements les services d'intérêt collectifs ne sont pas soumis à cette règle.

### 3. Vérandas

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées au volume initial de la construction.

### 4. Toitures

Les toitures en terrasse seront autorisées pour les projets contemporains de qualité. Elles seront également admises pour les annexes, dépendances et éléments de liaison des constructions principales, ainsi que pour les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif.

Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures des constructions traditionnelles seront recouvertes soit d'ardoises, soit de tuiles plates petit moule sans cote apparente et de ton uni ou, à défaut, de matériaux similaires par leur aspect, leur teinte et leur texture.

D'autres types de toiture pourront être accordés si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les

ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en oeuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...).

Toute installation en saillie est interdite sauf pour les installations permettant l'utilisation des énergies renouvelables.

## 5. Clôtures

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent être constituées par :

- un mur bahut en pierre ou en enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur ;
- un grillage ou des lisses en bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les matériaux utilisés seront en harmonie avec ceux de la construction principale ou avec ceux du site environnant. Les éléments maçonnés doivent être enduits et peints. Les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne peut dépasser les limites indiquées ci-dessus. Le choix des essences pour les haies vives fait l'objet de recommandations particulières, décrites en annexe numéro 3 du présent règlement.

- *Dans les carrefours :*

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale.

- *Au-delà de la marge de recul sur voie :*

Des clôtures en bois d'une hauteur maximum de 1,80 mètres peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou sur la parcelle voisine.

## 6. Annexes

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

## 7. Dépendances

Les dépendances pourront être de matériaux différents de la construction principale, les pentes de toiture pourront être différentes de la construction principale. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

## 8. Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans un muret technique en limite du domaine public. Les boîtes aux lettres seront de type AFNOR NF 27-405 (ou nouvelle norme si changement).

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

## 9. Antennes paraboliques

Les antennes doivent être placées dans la mesure du possible à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, les antennes paraboliques seront placées de façon à ne pas faire saillie du volume enveloppe.

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

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat débordant déshuileur.

Sur chaque unité foncière il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions autres que celle d'habitation.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès par unité foncière sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres. Un second accès est obligatoire à partir du moment où l'aire de stationnement comporte plus de 50 places.

Un tiers au moins des emplacements de stationnement sera enterré ou inclus dans le volume du bâtiment.

Dans les secteurs inondables, les places doivent être réalisées dans le volume bâti ou sur la parcelle, à condition que soient utilisés des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des deux-roues est de 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

## **2. Normes applicables**

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

## **3. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il versera une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L-421-3 et R-332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des secteurs 1AU. Ces recommandations sont décrites en annexe numéro 3 au présent règlement.

### **1. Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques.

### **2. Espaces boisés et plantations existantes**

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC au titre de l'article L 130-1 sont soumis à déclaration.

Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants identifiés au titre de l'article L 123-1 7 sont à conserver et à protéger.

### **3. Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement doivent être traités à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

#### 4. Espaces libres et espaces verts à créer

4.1. Sur chaque unité foncière privative, les superficies minimales suivantes devront être traitées en jardins plantés et gazonnés, ou aménagées en espaces verts publics ou privés, ou aménagées en ensembles paysagers cohérents. Cet article ne s'applique pas aux constructions à usage d'activité ou de commerce autorisées et aux établissements recevant du public (E.R.P.).

Secteurs	1AUh	1AUr et 1AUI	Zone inondable
Coefficient d'espace vert par rapport à la surface de l'unité foncière	20%	30%	50%

Les marges de retrait vis-à-vis de l'Avenue du Baulois et du boulevard de Saint-Nazaire devront être obligatoirement paysagées.

#### ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AU 3 à 1AU 13.

## CHAPITRE 2/ REGLES APPLICABLES AUX ZONES 2AU

### CARACTERE DES ZONES

Il s'agit de secteurs à caractère naturel, insuffisamment ou non équipés, destinés – à long terme – à être urbanisés. Les secteurs **2AU** sont à vocation dominante d'habitat pouvant recevoir des équipements.

L'ensemble des secteurs classés en **2AU** constitue la réserve foncière de PORNICHET pour les années à venir.

Leur aménagement ne pourra être effectué qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme ou dans le cadre d'une procédure de ZAC.

La zone **2AU** englobe :

- Le lieu-dit « la Butte d'Ermur », 21 hectares, attenant au secteur de loisirs de l'Hippodrome et à proximité du périmètre concerné par l'étude de requalification urbaine du cœur de ville : Hippocampe.
- Le lieu-dit du « Vieil Ermur », qui est pensé pour – à terme – créer un lien entre le secteur d'Ermur à l'Ouest et les opérations du Hecqueux et du Bois de la Grée à l'Est.
- Le lieu-dit « le Petit Canon », qui est en prolongement de la ZAC achevée de l'Île Pré, à l'Est du territoire communal.

Les dispositions règlementaires des zones **2AU** visent principalement à préserver le caractère naturel de la zone.

### 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

Les installations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre 1er du présent règlement) 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. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les équipements techniques sous réserve qu'ils soient liés aux réseaux urbains.

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 – ACCÈS ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, si des immeubles existants sur l'unité foncière, conservés, de qualité, sont implantés à l'alignement, l'alignement peut être poursuivi. Il peut également être dérogé à cette règle si la configuration de la parcelle où le caractère des constructions avoisinantes où le caractère des constructions avoisinantes l'y obligent.

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

**1. Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article 2AU 6**

Toute construction doit être édifiée :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une limite séparative, en respectant de l'autre côté une marge au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres,
- Soit à distance des limites séparatives, en respectant des marges au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

## **2. Implantation par rapport aux limites séparatives au delà de 15 mètres**

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

Cet article ne s'applique pas aux constructions de hauteur maximale inférieure ou égale à 3,50 mètres lorsqu'elles s'implantent en limite séparative ou avec un recul de 1 mètre par rapport à la limite séparative si la préservation d'une haie existante le justifie.

## **3 Les constructions inférieures à 3.50 m**

Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50 peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimale de 1m.

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

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

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

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.