

Cette valeur de 1036 m² par logement correspond aux logements « agglomérés ». Une analyse des surfaces associées aux dépôts de permis « de construire » habitat, sur 6 ans, de 2004 à 2009, montrait que le bilan passait à **1687 m²** en moyenne si on y intégrait le bâti en secteur diffus.

En appliquant l'objectif du SCOT de réduction de la consommation d'espace pour le logement, d'environ 30%, chaque logement aggloméré devrait consommer au maximum 725 m².

Le PLU programme 393 logements répartis comme suit :

- ❖ Secteur de Viais Nord : 5,1 hectares de surfaces urbanisables
 - o Capacité d'accueil du site : 92 logements
 - 18 logements par hectare
- ❖ Secteur de Viais Sud : 1.5 hectares de surfaces urbanisables
 - o Capacité d'accueil du site : 27 logements
 - 18 logements par hectare
- Secteur de la Planche au Bouin : 10 hectares dont 8 de surfaces urbanisables
 - o Capacité d'accueil du site : 130 logements
 - o 16 logements par hectare.
- ❖ Secteur Ouest : 3.9 hectares de surfaces urbanisables
 - o Capacité d'accueil du site : 70 logements
 - 18 logements par hectare.
- Secteur de l'impasse des Grapilles : 0,92 hectares de surfaces urbanisables
 - Capacité d'accueil du site : 17 logements
 - 18 logements par hectare.
- Secteur des Jardins du bourg : 0,93 hectares de surfaces urbanisables
 - o Capacité d'accueil du site : 17 logements
 - 18 logements par hectare.
- ❖ Secteur des Jardins Sud : 1,7 hectares de surfaces urbanisables
 - o Capacité d'accueil du site : 40 logements
 - 18 logements par hectare.

Le bilan est ainsi de 393 logements sur 24.05 ha soit une consommation brute par logement de 612 m² ce qui représente une réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 40.4%, supérieur au 30% attendus du SCOT.

Concernant le secteur diffus, classé en Ah1, le PLU a fait sauté le verrou de la surface minimale en stipulant dans le règlement de cette zone que la surface nécessaire devait être définie par la nature de la filière assainissement individuel retenue. La constructibilité des parcelles, par division, est ainsi favorisée. Elle est encadrée par des orientations d'aménagement sur l'ensemble des sites Ah1

ou UVb, comme au Champsiome et conduit à envisager la construction de près de 120 nouvelles constructions, sans extension des limites des villages et hameaux.

Il n'est pas possible de sortir un ratio moyen de la consommation d'espace attendue, toutefois, comme la constructibilité en secteur diffus procèdera en grande partie d'une division parcellaire, l'amélioration sur le foncier déjà bâti, sera mécaniquement, au moins égale à 50%.

REPONDRE AUX OBJECTIFS ET PRINCIPES DE LA MIXITE SOCIALE ET DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Le SCoT retient un objectif de 15 logements par hectare.

❖ Le PLU mentionne que la densité moyenne sur l'ensemble des projets situés en zone AU atteindra 18 logements par hectare sauf à la Planche Au Bouin (présence d'une coulée verte, la densité sera de 15).

Le SCoT retient pour la communauté de communes de Grand Lieu, un objectif annuel de construction compris entre 250 et 310 logements dont entre 35 et 52 logements locatifs sociaux.

- Le PLU prévoit la construction annuelle d'environ 44 logements.
- ❖ Le PLU fixe en zone AU un seuil de 35% de logements locatifs sociaux pour des opérations de plus de 400m² de surface planchers ou de plus de 5 logements. Sur l'ensemble du territoire, pour des opérations de plus de 400m² de surface planchers ou de plus de 5 logements, le projet devra intégrer 25% de logements locatifs sociaux.

Le SCoT indique que les communes de plus de 5000 habitants devront répondre aux exigences du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

❖ Le PLU identifie les parcelles occupées par des familles de gens du voyage et prévoit une zone dédiée à l'accueil des gens du voyages, au sud du bourg.

DEVELOPPER L'ECONOMIE ET L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

Le SCoT souhaite développer l'économie de son territoire à travers quatre types de zones dont deux sont présente à Pont Saint Martin : les Zones Interterritoriales stratégiques et d'activités de proximité.

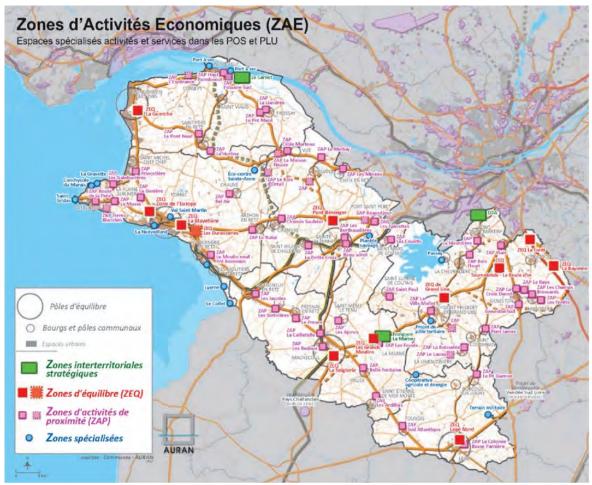
Le PLU réserve les surfaces nécessaires au développement de l'activité sur deux secteurs : la zone D2A d'intérêt communautaire et la zone d'activité de Viais. La zone de la Nivardière ne sera pas étendue dans le cadre du PLU

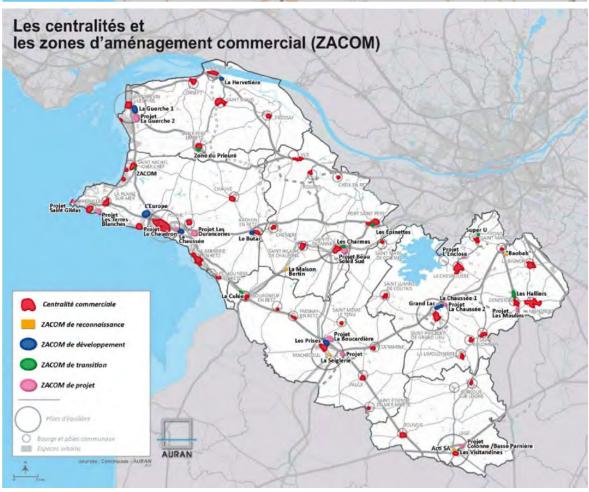
Le SCoT donne des préconisations quant à l'organisation et à l'ancrage territorial de l'activité commerciale.

Le PLU a défini des zones dédiées au commerce, notamment sur le secteur de super U et de Viais (zone dite « Baobab »).

Le SCoT fixe des objectifs généraux en matière de développement de l'économie numérique et des accès particuliers ou professionnels au haut débit.

Le PLU précise dans les orientations d'aménagement, les secteurs d'aménagement futur à raccorder au réseau du numérique haut débit, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan départemental d'accessibilité numérique.





METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE DE MOBILITE DURABLE

Le SCoT souhaite développer les modes de transports alternatifs à l'automobile, améliorer et compléter le réseau routier existant.

- ❖ Le PLU favorise l'intermodalité sur son territoire, notamment par la création d'une aire de covoiturage.
- ❖ Le PLU améliore l'articulation entre les secteurs d'urbanisation future et les réseaux de transport.



PROTEGER L'ENVIRONNEMENT

Le SCoT identifie les boisements structurants et les principaux corridors biologiques à préserver. Il souhaite également la valorisation du patrimoine urbain et bâti.

- ❖ Le PLU développe une politique environnementale qui assure l'identification et la protection du patrimoine naturel communal :
 - o Réseau de haies,
 - o Zones humides,
 - o Boisements,
 - Connexions biologiques.
- Le PLU précise les modalités d'organisation et de gestion des eaux usées et pluviales, en lien avec la capacité d'accueil et de développement du territoire.

PONT SAINT MARTIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PARTIE 9 / EXPLICATION DE LA LIMITATION D'USAGE DES SOLS

Le territoire de la commune est divisé en 22 zones différentes :

• 8 urbaines : UA (UAa, UAb), UB, UC, UE, UGv, UV (UVa, UVb), UZ (UZn, UZv) et UK;

• 7 à urbaniser : 1AUAb, 1AUB, 1AUVa, 1AUVb, 1AUZa, 2AUZ, 2AU;

3 agricoles : A, AH1, AH2 ;4 naturelles : N, NS, NL, NH.

	UA	UAa	Secteur urbain central patrimonial					
	UA	UAb	Secteur urbain central					
	UB	<u> </u>						
	UC		Zone d'extension urbaine concernant la ZAC du Haugard (fait l'objet					
			d'un plan de détail, plan 5.5)					
	UE		Zone d'équipements					
Zones urbaines	UGv	UGv Zone d'accueil des gens du voyage						
Zories diballies	UK		Zone d'activités à vocation commerciale					
		UVa	Zone urbanisée dense des villages traditionnels de Viais et du					
	UV	Ova	Champsiome					
	0 0	UVb	Zone d'extension urbaine des villages traditionnels de Viais et du					
			Champsiome					
	UZ	UZn	Zone d'Activités de la Nivardière					
	02	UZv	Zone d'Activités de Viais					
Zones à	1AU	1AUAb	Zone d'urbanisation immédiate en centre bourg					
urbaniser		1AUB	Zone d'urbanisation immédiate en périphérie du centre bourg					
		1AUVa	Zone d'urbanisation immédiate de Viais					
		1AUVb	Zone d'urbanisation immédiate de Viais					
		1AUZa	Zone d'extension de la D2A					
	2AU	2AU	Zone de réserve foncière de la Planche au Bouin, vocation d'habitat					
		2AUz	Zone de réserve foncière de Viais sud, vocation d'activités					
	Α		Zone agricole					
Zone agricole	AH	AH1	Zone d'éco-villages					
		AH2	Zone d'habitat en secteur agricole					
	N		Zone naturelle					
Zone naturelle	NS		Zone naturelle remarquable					
Zone naturelle	NL		Zone de loisirs					
	NH		Zone d'habitat en secteur naturel					

L'affectation des parties du territoire dans l'une ou l'autre de ces zones répond à plusieurs objectifs :

- Le souhait d'assurer la faisabilité opérationnelle des projets de développement de la commune,
- L'adéquation du zonage avec la volonté affichée d'une plus grande diversité, mixité mais aussi densité.

Les fiches qui suivent présentent les particularités de chaque zone, les objectifs assignés à celles-ci et les mesures réglementaires prises pour assurer la formalisation d'un projet souhaité.

Les constructions Ces constructions ou installations sont considérées d'intérêt public ou collectif et installations et à ce titre sont autoriser à déroger à certaines règles.

nécessaires aux services publics

Prise en compte La commune est soumise aux risques sismiques. A ce titre, les constructions des risques devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de sismiques prévention contre les risques sismiques.

Utilisation trames graphiques le zonage

de Dans le règlement graphique du PLU, des trames spécifiques renvoient à des dispositions règlementaires limitant fortement les possibilités de construction. dans Pour la trame des zones humides, l'objectif est d'interdire tous travaux pouvant porter atteinte à la préservation de cette zone d'intérêt environnemental.

Protection particulière patrimoine remarquable

Ce patrimoine, architectural ou végétal fait l'objet de principes de préservation du spécifiques motivés par son caractère remarquable.

Le patrimoine bâti est constitué des édifices à conserver pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire locale.

patrimoine peut être considéré comme des vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque ou d'un usage. Ils font partis du paysage et de l'identité des quartiers.

Ainsi le patrimoine représentatif de l'histoire et de l'architecture locale est repéré sur la carte de zonage par une pastille de couleur et renvoyé en annexe. Toute modification, construction,... d'un bâtiment relèvera de l'article L.123-1-5,7^e du code de l'urbanisme et devra être conforme au règlement spécifique rédigé dans les « dispositions générales ». La démolition de ce patrimoine ancien est interdite.

Les ensembles végétaux d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7^e du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les bois, arbres ou haies repérés au titre de l'article L. 123-1-5,7e du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par le service espace vert de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée.

Permis de démolir Les constructions repérées au titre du L. 123-1-5.7^e du code de l'urbanisme. pastillées et sur le règlement graphique, représentent un patrimoine d'intérêt local. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Espèces invasives

Dans les articles 13, une liste d'espèces invasives interdites est précisée.

		La zone UA regroupe 2 secteurs : le secteur UAa et le secteur UAb. Le secteur UAa est une zone déjà urbanisée, agglomérée et dense de centre bourg historique, comprenant des bâtiments à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat, de services, de bureaux, d'activités urbaines et d'équipements collectifs. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent. Le secteur UAb est une extension du centre-bourg. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerces, d'artisanat, de services, de bureaux et d'activités.			
Objectifs :		Dispositions retenues			
Le recours aux énergies renouvelables « non invasives » est une possibilité offerte	Article 1	Les éoliennes de plus de 5m sont interdites			
par le PLU. L'éolienne impacte le voisinage et sur des parcelles denses et de faible	Article 6	Implantation à plus de 10m ; ou 15m (UAb)			
largeur, ne peut être envisagée sans être limitée en hauteur pour limiter les	Article 7	Implantation à plus de 10m			
nuisances pour les riverains (bruit, vitesse, surplomb),. La hauteur de 5 m					
correspond à une hauteur moyenne de façade (R +combles hauts) ou à la hauteur					
totale d'une annexe. De ce fait, dans un contexte patrimonial, cette hauteur limite					
l'impact paysager de l'éolienne.					
Le tissu central doit permettre une diversité d'usage, toutefois son paysage (minéral	Article 2	Les serres sont limitées à 10 m²			
et végétal) doit être privilégié. Les vocabulaires « architecturaux » induits par les	Article 6	Les annexes s'implantent à 5m mini			
annexes qui viendraient perturber cette prévalence du l'architecture maçonnée sont	Article 7	Les serres s'implantent à 5m mini			
à encadrer ou à interdire lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter le paysage de					
l'espace public.					
Préserver le caractère particulier du centre bourg patrimonial composé de bâti à	Article 6	En UAa, au moins 50% de la façade de la construction principale doit			
l'alignement.		s'implanter à l'alignement. Le linéaire non bâti, à l'alignement doit être complété			
Maintenir un tissu urbain dense, central de transition entre le bourg central		par un élément de type mur, porche, portail, de dimension suffisante pour			
(UAa) et le tissu pavillonnaire extérieur (UB) en créant la zone UAb, tout en		garantir visuellement une continuité du bâti.			
conservant la densité de celle-ci.		En UAb, au moins 50% de la façade de la construction principale doit			

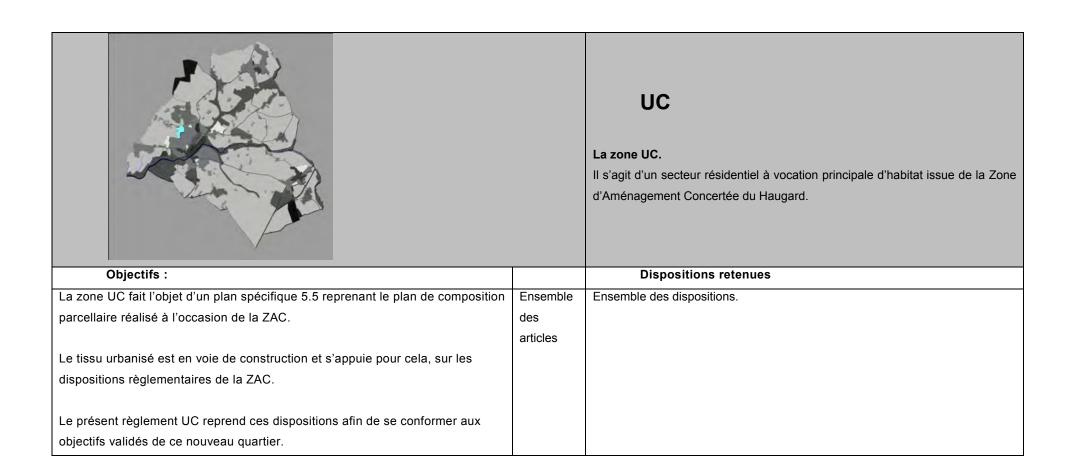
		s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement sur voie.
Une disposition particulière s'applique rue de Nantes. Un retrait obligatoire est		o implantor dano dire bande de o d o medeo de rangriement da voie.
imposé. L'objectif est d'anticiper à moyen terme une mutation de ce quartier et		
une modification importante du profil de voie. Le recul obligatoire permet de ne		Des règles particulières s'appliquent à la rue de Nantes :
pas rendre plus difficile ou onéreux, qu'il ne l'est aujourd'hui, la réalisation de		Retrait de 3 à 5 m rive nord
ce projet de densification et de restructuration urbaine. Un profil différencier de la voie, avec du R+2 côté nord et du R +1+c, la création		Retrait de 10 m rive sud.
d'un mail piéton en rive sudsont autant d'éléments qui expliquent la		
différence de retrait.		
Tenir compte des particularités d'un plan parcellaire présentant une diversité de	Article 6	Dispositions portant sur des cas particuliers de parcelles d'angle
configurations, d'organisation des accès.	Article 7	Dispositions portant sur des cas particuliers de parcelles en drapeau
Formaliser la politique de valorisation du patrimoine bâti ou végétal d'intérêt	Article 6	Dispositions portant sur la prévalence possible de l'implantation d'un bâti
local faisant l'objet d'un recensement et d'une protection au titre de l'article L		patrimonial sur la règle générale et sur l'objectif de valorisation du bâti
123.1.5.7 du code de l'urbanisme.		patrimonial.
	Article 7	Dispositions du 7
Tenir compte de l'antériorité des implantations par rapport à la règle établie.	Article 6	Dispositions portant sur la prévalence possible de l'implantation d'un bâti sur la
		règle générale.
		Dispositions portant sur la prévalence possible de l'implantation d'un bâti sur la
		règle générale sans que l'évolution de celle-ci, en dehors de sa hauteur, dans
		les limites du règlement, n'aggrave les désordres du plan.
	Article 7	Dispositions du 7
Limiter les impacts de la construction ou de l'implantation d'une piscine. Les	Article 6	Dispositions du 6
architectures d'abris pour piscine relèvent d'un vocabulaire de serres, ou		
d'annexes, qui pour ces dernières sont à implanter avec un retrait minimal de		
5m. Par anticipation et en considérant qu'une piscine non couverte pourra l'être		
ultérieurement, la piscine s'implantera à 5m minimum.		
	I	

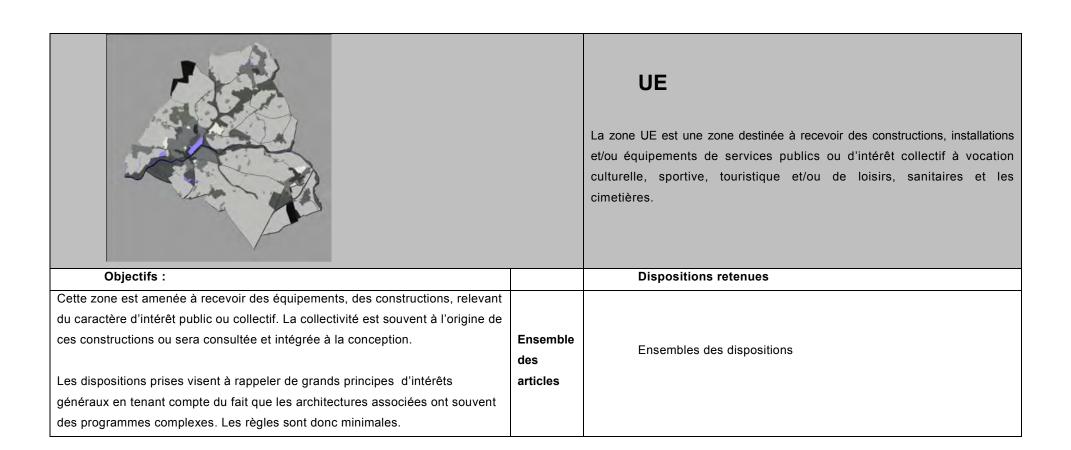
Assurer un principe de densité de front de rue et une densité bâtie dégressive protégeant l'intimité des fonds arrières et limitant les vues directes sur les jardins. Toutefois, la possibilité de construire en 2 ^{ème} rideau est favorisé par la possibilité de construire avec les mêmes règles qu'en 1 ^{er} rideau si on construit plus de 3 logements. (idem pour les hauteurs)	Article 7	Dans la bande de constructibilité de 20m, les constructions s'implante moins une limite séparative et sur les autres limites séparatives, soit soit en retrait d'au moins 3 mètres. Au-delà de la bande constructi mètres, Hauteur des Inf. ou égale à Sup. à 3.2m Sup. ou égale constructions 3.20m et inf. à 5m			
		recul	Sur limite ou recul de 3m min.	Recul de 3m min.	Recul de 5m min.
Dans un souci de densification du tissu aggloméré et d'affirmation de son caractère central, un bonus est offert aux bâtiments collectifs.	Article 10	Hauteur des constructions bâtiments collectifs : hauteur façade 9m ; ha max. fixée à 15m. Hauteur des autres constructions: hauteur façade 7m ; hauteur max. fix 12m.			
Le tissu de centre bourg présente un composition architecturale et paysagère spécifique composée à la fois des architectures elles-mêmes mais aussi des vocabulaires connexes des clôtures, des annexes. Ce paysage est à préserver, à prolonger.	Article 11	Ensemble des dispositions.			

	UB Il s'agit d'une zone résidentielle agglomérée, en secteur urbain dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation. Les installations commerciales, de services, de bureaux et d'artisanat sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec de l'habitat.			
Objectifs :		Dispositions retenues		
Le recours aux énergies renouvelables « non invasives » est une possibilité offerte	Article 1	Les éoliennes de plus de 5m sont interdites		
par le PLU. L'éolienne impacte le voisinage et sur des parcelles denses et de faible	Article 6	Implantation à plus de 10m		
largeur, ne peut être envisagée sans être limitée en hauteur pour limiter les	Article 7	Implantation à plus de 10m		
nuisances pour les riverains (bruit, vitesse, surplomb). La hauteur de 5 m				
correspond à une hauteur moyenne de façade (R +combles hauts) ou à la hauteur				
totale d'une annexe. De ce fait, dans un contexte pavillonnaire amené à se				
densifier, cette hauteur limite l'impact paysager de l'éolienne.				
Le tissu pavillonnaire doit permettre une diversité d'usage, toutefois son paysage	Article 2	Les serres sont limitées à 10 m²		
initial doit être privilégié. Les vocabulaires des annexes qui viendraient perturber	Article 7	Les serres s'implantent à 5m mini		
cette prévalence sont à encadrer lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter le paysage				
de l'espace public ou d'impacter les parcelles riveraines.				
La densification de cette typologie urbaine, composée de lotissements	Article 6	Le nu des façades de toute construction, y compris les annexes, doit être		
pavillonnaires a été envisagée en privilégiant les extensions sur l'arrière, en		implanté à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et		
rive latérales, mais pas sur l'avant pour ne pas modifier le paysage spécifique		emprises publiques ou privées et doit respecter un retrait par rapport à l'axe		
du lotissement, le prospect de ses rues et les possibilités de stationner devant		des différentes voies dans les conditions suivantes :		
l'habitation dans le recul de 5 m		RD 11 : 25 m.		

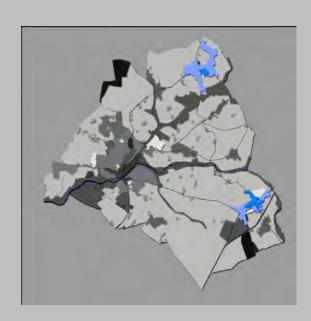
Tenir compte des particularités d'un plan parcellaire présentant une diversité de	Article 6	Dispositions du 6				
configurations, d'organisation des accès.						
Formaliser la politique de valorisation du patrimoine bâti ou végétal d'intérêt		Dispositions du 6				
local faisant l'objet d'un recensement et d'une protection au titre de l'article L	Article 7	Dispositions du 7				
123.1.5.7 du code de l'urbanisme.	Ai ticle i	Dispositions du 1				
125.1.5.7 du code de l'ulbanisme.	Autiala C	Diamonitiana du C at 7	nombout our le		a maaaibla da l'immlamb	ation d'un
To the control of the North Control of the Control	Article 6	Dispositions du 6 et 7 portant sur la prévalence possible de l'implantation d'				
Tenir compte de l'antériorité des implantations par rapport à la règle établie.	Article 7	bâti sur la règle générale sans que l'évolution de celle-ci, en dehors de sa hauteur, dans les limites du règlement, n'aggrave les désordres du plan.				
		hauteur, dans les limite	s du regleme	ent, n'aggrav	/e les desordres du pla	ın.
	Article 7	Limites latérales	((9, 997.7.1	00 1		
		Dans la bande de cons				
		moins une limite séparative et sur les autres limites séparatives, soit en limite, soit en retrait d'au moins 3 mètres. Au-delà de la bande constructible de 20				
		mètres,				
		Hauteur H1 de la construction				
		Hauteur égale ou Hauteur su				
La densification du fait d'une constructibilité accrue des rives latérales doit	1	inférieure à 3,20 mètres	3,20 mè inférieure à		supérieure à 5 mètres	
préserver l'intimité des jardins des riverains, leur ensoleillement. Le Plu a choisi		Implantation sur la		• •	5	
de gérer la densification par une bande constructible et l'intimité des fonds de		limite latérale ou en retrait de	Retrait de minimum d		Retrait de 5 mètres minimum de la limite	
parcelles par des principes dégressifs de hauteurs attachés aux distances		3 mètres minimum	latér	rale	latérale	
d'implantation des constructions par rapport aux limites de terrains.		Limites de fo	nd de parcel	le		_
		На	Hauteur H1 de la construction			
		Hauteur égale ou ir à 3,20 mètre		Hauteur égale ou supérieure à 3,20 mètres		
		Implantation sur le fond de parcelle				
		ou en retrait o	de		de 5 mètres minimum fond de parcelle	
Le tissu pavillonnaire existant sera une des « matières premières » du tissu	Article 8	Entre des constructions à usage d'habitation (hors annexes), il devra être				
urbain renouvelé. Les implantations des constructions doivent permettre une		respecté une distance qui ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.				
mutation des usages. Cette évolution doit toutefois intégrer des contraintes						

d'accès, d'ensoleillement, d'intimité. Cela permet également de conserver un recul de 3 mètres de part et d'autres des bâtiments dans le cadre d'éventuelles futures divisions foncières. Limiter l'imperméabilité du sol pour réduire l'impact sur le réseau « eaux pluviales ». Celui-ci est limiter en capacité et l'évolution de la densification ne doit pas se traduire par une obligation de travaux importants sur ce réseau.	Article 9 Article 13	La surface d'emprise au sol est fixée à 70 % pour toutes les constructions, annexes comprises. 30% de la parcelle d'implantation d'une construction, sera aménagée en espace libre. 75% de cette surface sera perméable et en espaces verts pleine terre. Les aménagements alvéolés type green blocks ne sont pas considérés comme étant en pleine terre.
Le tissu pavillonnaire doit pouvoir évoluer, se densifier, s'élever, dans des conditions compatibles avec son identité « pavillonnaire ».	Article 10	Hauteur des constructions : hauteur max façade 7m ; Hauteur plafond des constructions max. fixée à 12m.
Le tissu « pavillonnaire » présente un composition architecturale et paysagère spécifique composée à la fois des architectures elles-mêmes mais aussi des vocabulaires connexes des clôtures, des annexes. Ce paysage est amené à évoluer du fait de la densification permise mais dans des limites permettant de conserver une part notable de son identité.	Article 11	Ensemble des dispositions.





		UGV La zone UGv est une zone destinée à l'accueil et à l'habitat temporaire des gens du voyage. Elle admet principalement l'habitat constitué de résidences mobiles et les équipements qui y sont liés et nécessaires.			
Objectifs :		Dispositions retenues			
Par nature, cet équipement est peu bâti. Son usage est exclusif de son objet	Article 2	2.1 : Les constructions, installations, aménagement ou équipements liés et			
même qui est d'accueillir des véhicules et des caravanes. Les constructions		nécessaires à l'accueil et à l'habitat temporaire des gens du voyage :			
n'ont pour objet que d'offrir un apport technique à l'habitation mobile (sanitaires,		sanitaires, réseaux d'eau potable, réseaux d'eaux usées, etc. dans la limite			
annexes).		globale et maximale de 120 m² de surface plancher.			
Le vocabulaire architectural mis en œuvre relève de « l'annexe »	Article 10	Hauteur des constructions : hauteur de plafond max. fixée à 4,5 m.			



UV Il s'agit des villages traditionnels de la commune où la densité et

l'imbrication du bâti justifient des dispositions réglementaires spécifiques. Elles concernent les villages de Viais et du Champsiome.

Outre leur caractère résidentiel, ces villages identitaires peuvent accueillir des activités, services et installations participant à une dynamique sociale, sous réserve des capacités d'équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La zone UV regroupe 2 secteurs : UVa et UVb

Le secteur UVa est une zone déjà urbanisée, agglomérée et dense de village historique, comprenant principalement des bâtiments à usage d'habitation, de services, de bureaux et d'équipements collectifs. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent.

Le secteur UVb est une extension du village. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère résidentiel, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu.

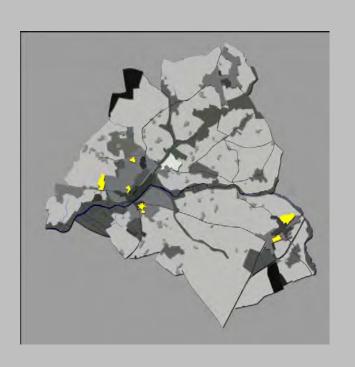
Objectifs :		Dispositions retenues
Le recours aux énergies renouvelables 'non invasives » est une possibilité offerte	Article 1	Les éoliennes de plus de 5m sont interdites
par le PLU. L'éolienne impacte le voisinage et sur des parcelles denses et de faible	Article 6	Implantation à plus de 10m ;
largeur, ne peut être envisagée sans être limitée en hauteur pour limiter les	Article 7	Implantation à plus de 10m
nuisances pour les riverains (bruit, vitesse, surplomb),. La hauteur de 5 m		
correspond à une hauteur moyenne de façade (R +combles hauts) ou à la hauteur		
totale d'une annexe. De ce fait, dans un contexte patrimonial, cette hauteur limite		
l'impact paysager de l'éolienne.		
Le tissu central doit permettre une diversité d'usage, toutefois son paysage (minéral	Article 2	Les serres sont limitées à 10 m²

et végétal) doit être privilégié. Les vocabulaires « architecturaux » induits par les	Article 6	Les annexes s'implantent à 5m mini
annexes qui viendraient perturber cette prévalence du l'architecture maçonnée sont	Article 7	Les serres s'implantent à 5m mini
à encadrer lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter le paysage de l'espace public.		
Les villages peuvent accueillir une activité agricole, notamment viticole, prolongeant	Article 2	Les activités agricoles et viticoles existantes peuvent évoluer sous
leur identité initiale. Cette activité doit pouvoir se prolonger dans le respect des		conditions.
tiers.		
Le réseau d'assainissement collectif ne couvre pas la totalité du périmètre de	Article 5	En cas de division d'un terrain non desservi par un assainissement collectif,
ces unités urbaines.		l'unité foncière résultant de cette division devra être d'une surface minimum de
En l'occurrence le Champsiome n'a pas d'assainissement collectif.		600 m².
Les implantations des constructions doivent permettre de prolonger les identités respectives des zones et notamment des corps de rues.	Article 6	En UVa, au moins 50% de la façade de la construction principale doit s'implanter à l'alignement. Le linéaire non bâti, à l'alignement doit être complété par un élément de type mur, porche, portail, de dimension suffisante pour garantir visuellement une continuité du bâti. En UVb, Le nu des façades de toute construction, y compris les annexes, doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions suivantes : RD 65 : 25 m, RD11 : 25 m, RD 178 : 50 ou 100 m.
	Article 6	
Tenir compte des particularités d'un plan parcellaire présentant une diversité de configurations, d'organisation des accès.		Dispositions du 6
Formaliser la politique de valorisation du patrimoine bâti ou végétal d'intérêt local faisant l'objet d'un recensement et d'une protection au titre de l'article L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme.	Article 7	Dispositions du 6 Dispositions du 7
Tenir compte de l'antériorité des implantations par rapport à la règle établie.		Dispositions des 6 et 7 : portant sur la prévalence possible de l'implantation d'un bâti sur la règle générale sans que l'évolution de celle-ci, en dehors de sa hauteur, dans les limites du règlement, n'aggrave les désordres du plan.

Limiter les impacts de la construction ou de l'implantation d'une piscine. Les architectures d'abris pour piscine relèvent d'un vocabulaire de serres, ou d'annexes, qui pour ces dernières sont à implanter avec un retrait minimal de		Dispositions du 6 Dispositions du 7			
5m. Par anticipation et en considérant qu'une piscine non couverte pourra l'être ultérieurement, la piscine s'implantera à 5m minimum.					
	Article 7	En UVa			
		Les constructions s'imp	olantent sur au moi	ns une limite s	éparative et, sur les
		autres limites séparative	es, soit en limite, soi	it en retrait d'au	moins 3 mètres.
		Au-delà de la bande cor	nstructible de 20 mè	etres,	
		Hauteur des	Inf. ou égale	à Sup. à	Sup. ou égale à
		constructions	3.20m	3.2m e	t 5m
				inf. à 5m	
		recul	Sur la limite	ou Retrait de	e Recul de 5m
Assurer un principe de densité de front de rue et une densité bâtie dégressive			retrait de 3m min.	3m min.	min.
protégeant l'intimité des fonds arrières et limitant les vues directes sur les		En UVb			
jardins.		Limites latérales			
		Dans la bande de const	ructibilité de 20m, le	es constructions	s'implantent soit en
		limite stricte, soit en retr			•
		Au-delà de la bande cor	nstructible de 20 mè	etres,	
		Hauteur des	Inf. ou égale à	Sup. à 3.2m	Sup. ou égale à
		constructions	3.20m	et inf. à 5m	5m
		recul		Retrait de 3m	Recul de 5m min.
				min.	
			min.		
		Limites de fond de par	celles		

		Hauteur des constructions	Inf. ou égale à 3.20m	Sup. à 3.2m		
		recul	Sur fond de parcelle ou recul de 5m min.	Recul de 5m min.		
Le tissu pavillonnaire existant sera une des « matières premières » du tissu urbain renouvelé. Les implantations des constructions doivent permettre une mutation des usages. Cette évolution doit toutefois intégrer des contraintes d'accès, d'ensoleillement, d'intimité.	Article 8	UVa : Non règlementé UVb : Respecter une distance min. de 6 mètres entre les constructions				
Limiter l'imperméabilité du sol pour réduire l'impact sur le réseau « eaux pluviales ». Celui-ci est limiter en capacité et l'évolution de la densification du tissu pavillonnaire ne doit pas se traduire par une obligation de travaux importants sur ce réseau.	Article 9	UVa : Non réglementé.UVb : La surface d'emprise au sol est fixée à 70% maximum pour tou les constructions, annexes comprises.				
	Article 10	Hauteur des constructions : har fixée à 12m.	auteur max. façade 7m ; l	nauteur plafond max.		
Limiter l'imperméabilité du sol pour réduire l'impact sur le réseau « eaux pluviales ». Celui-ci est limiter en capacité et l'évolution de la densification du tissu pavillonnaire ne doit pas se traduire par une obligation de travaux importants sur ce réseau.	Article 13	30% de la parcelle d'implant espace libre. 75% de cette surface sera pern		sera aménagée en		
Le tissu « pavillonnaire »ou patrimonial présente un composition architecturale et paysagère spécifique composée à la fois des architectures elles-mêmes mais aussi des vocabulaires connexes des clôtures, des annexes. Ce paysage est amené à évoluer du fait de la densification permise mais dans des limites permettant de conserver son identité.	Article 11	Ensemble des dispositions.				

		La zone UZ est une zone déjà urbanisée réservée aux activités sur lesquelles peuvent s'implanter les constructions à usage industriel, artisanal, de services et de bureaux. Elle comprend: • la zone UZn qui correspond à la Zone Artisanale de la Nivardière. • la zone UZv qui correspond au Parc d'Activités de Viais
Objectifs :		Dispositions retenues
Ces zones sont de compétences intercommunales. Leur règlement reprend les	Ensemble	ensemble des dispositions
dispositions de la règlementation des zones d'activités gérées par la des		
communauté de communes.	articles	



1AU

La zone 1AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation d'habitat et d'activités commerciales de proximité avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

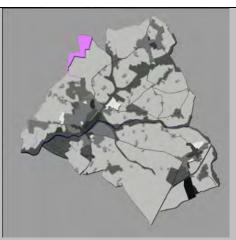
En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Toutes les zones 1AU sont soumises à une obligation de construire 35% de logements locatifs sociaux (hors zones d'emplacements réservées 100% social).

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables à la zone 1AU portée au plan sont proches de celles de la zone urbaine : UAb pour la zone 1AUAb, UB pour la zone 1AUB, UVa pour la zone 1AUVa et UVb pour la zone 1AUVb.

Objectifs:		Dispositions retenues
Le tissu projeté se réfère au paysage de la zone de référence.	Article 6- 7-10-12	Renvois vers les dispositions des zones référentes



1AUZa

C'est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir toutes les activités économiques, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des bureaux et des commerces.

Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

Objectifs :		Dispositions retenues
Cette zone correspond à la D2A.	Article 1	Sont interdites les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, de commerces, à l'exception des débits de boisson et de restaurants, et de bureaux non liés à une activité industrielle présente.
La fonction résidentielle est interdite pour éviter tout conflit d'usage ou vente	Article 2	Sont admises les constructions à usage de gardiennage dans la limite de 50 m ²
« à la découpe » dissociant l'habitat du bâti d'activité. L'usage « dérivé » du		de surface de plancher, dès lors qu'elles sont directement liées aux activités
local de gardiennage en logement est à proscrire.		implantées dans la zone.
La zone fera l'objet d'un projet global négocié. Les présentes dispositions	Article 6	L'implantation des constructions doit respecter un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'emprise publique ou à la voie.
donnent à celui-ci la prévalence de production du plan.	Article 7	Les constructions s'implantent en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.
Limiter les besoins en réseaux, recharger les nappes phréatiques.	Article 9	L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
La zone fera l'objet d'un projet global négocié. Les présentes dispositions donnent à celui-ci la prévalence de production du paysage.	Article 10	La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

		La zone 2AU est une zone naturelle dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, son urbanisation. Elle est donc momentanément inconstructible et conserve en attendant sa vocation rurale et/ou agricole. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.
Objectifs :		Dispositions retenues
La zone 2AU fera l'objet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. A cette	Ensemble	Encadrer l'évolution du bâti existant pour ne pas rendre plus onéreux ou
occasion, les dispositions spécifiques seront définies.	des	infaisable, son urbanisation future.
	articles	
Elle peut être en partie occupée par du bâti existant ou faire l'objet de		
constructions d'intérêt public ou collectif.		

		La zone 2AUz, à vocation économique, est une zone naturelle dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elle est donc momentanément inconstructible et conserve en attendant sa vocation rurale et/ou agricole. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure
Objectifs:		Dispositions retenues
La zone 2AU fera l'objet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. A cette	Ensemble	Encadrer l'évolution du bâti existant pou ne pas rendre plus onéreux ou
occasion, les dispositions spécifiques seront définies.		infaisable, son urbanisation future.
	articles	
Elle peut être en partie occupée par du bâti existant ou faire l'objet de		
constructions d'intérêt public ou collectif.		

Α

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5,7^e du code de l'urbanisme.

Objectifs :		Dispositions retenues
	Article 1	Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non
La zone A est une zone exclusive de l'activité agricole.		exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services
		publics ou d'intérêt collectif.
	Article 2	Sont autorisées :
		Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités
		exercées par un exploitant agricole
		La construction à usage d'habitation pour les personnes dont la
La présence permanente d'un exploitant peut se traduire par la construction d'un logement ou d'un local de surveillance. Ces nouvelles constructions ne		présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité
doivent pas « miter » le territoire rural.		agricole existante implantée à une distance n'excédant pas 50 m à
dolvent pas « finter » le territoire furai.		compter des bâtiments de son exploitation concerné.
		la construction d'un local de surveillance de 30 m² de surface de
		plancher maximum et dans la continuité d'un bâti agricole.
		Le changement de destination des constructions de caractère
L'espace agricole est assaini par des dispositifs individuels	Article 5	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols
L copuse agricore cot assaint par des dispositifs individuels		répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément

		à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.
L'espace rural est composé d'un ensemble de bâtis parfois disparates. Les implantations dominantes sont un des rares éléments de cadrage du paysage existant. C'est donc un référent. S'il n'est pas respecter, la construction devra présenter un impact limité sur le paysage de l'espace public.	Article 6	Les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies, chemins ou emprises publiques. Retrait par rapport aux RD: RD 11, RD 65 et RD 76: 25 mètres par rapport à l'axe de la voie RD 937: 35 mètres par rapport à l'axe de la voie RD 178: pour les activités: 50 mètres par rapport à l'axe de la voie pour l'habitat: 100 mètres par rapport à l'axe de la voie
Le retrait éventuel doit permettre une évolution du bâti ou une desserte arrière, autorisant à terme et dans le respect des intérêts de l'exploitation agricole, la densification du tissu. Des constructions pré-existent à la présente règle. Le Plu doit en tenir compte et permettre leur évolution sans accroissement des désordres sur le plan.	Article 7	Les constructions s'implantent soit en limite stricte, soit en retrait d'au moins 3 mètres. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.
L'espace rural est à la fois un espace technique et un espace habité. Les hauteurs des constructions doivent être différenciées.	Article 10	Hauteur des bâtiments d'habitation : hauteur plafond max. fixée à 12 m. Hauteur des bâtiments annexes: hauteur plafond max. fixée à 4.5 m. Hauteur des bâtiments d'exploitation : hauteur plafond max. fixée à 15 m.

AH1



La zone AH1 correspond à une entité bâtie de type « hameau » ou « forme moderne complexe » amenée à se développer dans le cadre d'un « projet villageois » Ce secteur peut admettre des constructions d'habitations, ou des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Objectifs: **Dispositions retenues** Article 2 Sont autorisées : La constructibilité des hameaux ou formes complexes modernes prendra la les constructions nouvelles d'habitations suivant les prescriptions forme soit de constructions nouvelles, principales ou annexes soit d'extension, du projet du hameau concerné de changement de destination. Ces nouvelles constructions vont densifier un la construction d'annexes aux habitations existantes, à existant. Cette densification doit être l'occasion d'accroître le potentiel condition: résidentiel dans le cadre d'un projet de développement durable et de de s'implanter à une distance de 30 mètres maximum de renforcement de l'urbanité du hameau ou de la forme moderne complexe. Les l'habitation concernée : annexes aux constructions, par leur localisation, leur ampleur, ne doivent pas que l'aspect de l'annexe ne dénature pas le caractère des lieux ; devenir des freins à ces objectifs. - que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 50 m². Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des Une activité artisanale peut préexister. Elle doit pouvoir poursuivre son activité activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et adapter son outil de production dans les limites d'une compatibilité entre dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 200 cette activité et la présence d'habitat à proximité. m² d'emprise au sol supplémentaire à la condition qu'il n'y ait plus

Les hameaux ou formes complexes modernes sont assainis par des dispositifs individuels exceptions faites des Ménanties.	Article 5	manifestement et dé générant un périmètre concerné. Les terrains devront pr sols répondant au ty conformément à la régl Ces dispositions devr notamment lors de div d'habitation dans les d'exploitation agricole.	ésenter une super pe d'assainisser lementation en vig ont être prises visions de terrain	sé à moins de erficie, une forment retenu pogueur. en compte dans ou de l'amér	100 mètres du bâti ne et une nature des our la construction, ns tous les cas, et nagement de locaux
La densification s'inscrit dans un contexte déjà bâti. La réalité urbaine de ces hameaux ou formes complexes modernes, associe tout à la fois du pavillon, implanté librement et du bâti vernaculaire pouvant être à l'alignement. La future construction doit renforcer des traits dominants ou à défaut limiter son impact sur le paysage de l'espace public.	Article 6	• RD 178 : pour l	olantées en retrait oubliques. RD : 25 mètres par rapp	de 5 mètres au i ort à l'axe de la ètres par rappor	moins de l'alignement voie t à l'axe de la voie
Le retrait éventuel doit permettre une évolution du bâti ou une desserte arrière, autorisant à terme, la densification du tissu. Assurer un principe de densité de front de rue et une densité bâtie dégressive protégeant l'intimité des fonds arrières et limitant les vues directes sur les jardins.	Article 7	Dans la bande des 20r soit en retrait d'au moins Au-delà de la bande cor Hauteur des constructions recul Limites de fon Hauteur des constructions recul	s 3 mètres. Instructible de 20 m Inf. ou égale à 3.20m Sur la limite ou retrait de 3m min. Inf. ou égale à	ètres, Sup. à 3.2m et inf. à 5m	Sup. ou égale à 5m

			ou recul de 5m min.	
Le tissu « pavillonnaire »ou patrimonial présente une composition architecturale et	Article 11	Ensemble des dispositions.		
paysagère spécifique composée à la fois des architectures elles-mêmes mais aussi				
des vocabulaires connexes des clôtures, des annexes. Ce paysage est amené à				
évoluer du fait de la densification permise mais dans des limites permettant de				
conserver son identité.				

AH2

La zone AH2 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace agricole, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les évolutions des constructions se font par changement de destination ou extension. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (problématique des périmètres sanitaires notamment).

Objectifs:

En application du PADD, ces entités de tailles limitées ne doivent pas être le support d'une constructibilité résidentielle nouvelle. Toutefois le patrimoine local doit pouvoir être conservé et les constructions existantes doivent pouvoir s'adapter aux besoins de leurs habitants, sous certaines conditions dont le respect des tiers, agricoles notamment.

Sous prétexte de valorisation du bâti patrimonial, son changement de destination ne doit pas se traduire par une augmentation importante de la constructibilité résidentielle en secteur rural ni n'avoir pour conséquence une dénaturation du patrimoine servant de base à ce changement de destination.

Article 2

Sont autorisés :

Dispositions retenues

- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, et que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excède pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale.
- Le changement de destination des constructions de caractère, sous réserve cumulativement :
 - localisé à moins de 100 mètres du bâti ou installation agricole.
 - de préserver le caractère architectural originel.

		- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à
		60 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau
		- que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas
Une activité artisanale peut préexister. Elle doit pouvoir poursuivre son activité		pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent
et adapter son outil de production dans les limites d'une compatibilité entre		pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale.
cette activité et la présence d'habitat à proximité.		·
		Les constructions et les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou
		l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du Plan Local
		d'Urbanisme, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la
		limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire à la condition qu'il n'y ait plus
		manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant
		un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 mètre du bâti concerné.
	Article 5	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des
		sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction,
Les secteurs AH2 sont assainis par des dispositifs individuels. Leur		conformément à la réglementation en vigueur.
densification doit se faire dans le respect de l'environnement et notamment la		Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et
qualité des eaux.		notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux
		d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments
		d'exploitation agricole.
La densification s'inscrit dans un contexte déjà bâti. La réalité urbaine de ces	Article 6	Les constructions pourront respecter l'alignement dominant des constructions
hameaux ou formes complexes modernes, associe tout à la fois du pavillon,		avoisinantes ou être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement
implanté librement et du bâti vernaculaire pouvant être à l'alignement. La future		des voies ou emprises publiques.
construction doit renforcer des traits dominants ou à défaut limiter son impact		Retrait par rapport aux RD :
sur le paysage de l'espace public.		RD 65 et 76 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie
Le retrait éventuel doit permettre une évolution du bâti ou une desserte arrière,	Article 7	Les constructions s'implantent soit en limite stricte, soit en retrait d'au moins 3
autorisant à terme, la densification du tissu.		mètres.
La densification s'inscrit dans un contexte déjà bâti. Cette densification prendra	Article 10	Hauteur des extensions : hauteur max. égale à construction existante.
principalement la forme d'une extension ou d'une modification de l'existant.		Hauteur des bâtiments annexes: hauteur de plafond max. fixée à 4.5m.
Le tissu « pavillonnaire »ou patrimonial présente une composition architecturale et	Article 11	Ensemble des dispositions.
paysagère spécifique composée à la fois des architectures elles-mêmes mais aussi		
des vocabulaires connexes des clôtures, des annexes. Ce paysage est amené à		

évoluer du fait de la densification permise mais dans des limites permettant de	
conserver son identité.	

		N La zone N est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Les dispositions règlementaires de la zone ont comme objectifs essentiels : - de préserver la richesse des milieux naturels, - de préserver les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers, végétation).	
Objectifs :		Dispositions retenues	
L'espace naturel est à protéger. La construction doit être l'exception et la valorisation du site, sa protection ou l'intérêt général, sa motivation.	Article 2	Sont admises sous conditions: Ies constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site. certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site. la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sans changement de destination, sans élévation et dans la limite d'emprise au sol du bâtiment existant sous réserve qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine. Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement : les chemins piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les constructions limitées à 50 m² d'emprise au sol ; les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile	
L'impact visuel des nouvelles constructions doit être limité par des dispositifs paysagers ou architecturaux facilitant l'insertion du nouveau bâti.	Article 6	Toute construction autorisée doit s'implanter à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement Retrait par rapport aux RD :	

		RD 11, 65 et 76 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie
	Article 7	Toute construction autorisée doit s'implanter à une distance minimale de 3
		mètres de limites séparatives
	Article 10	Hauteur des constructions: hauteur façade max. 3m; hauteur plafond max.
		fixée à 6m.
Le paysage est par essence composé d'éléments naturels non bâti. Toutes les	Article 11	Ensemble des dispositions.
caractéristiques, volumes, couleurs et matériaux doivent contribuer à l'intégration		
complète du bâtiment.		

		NH		
		La zone NH correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée		
		pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes		
		compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte, ni à la		
		sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages, ni à la		
		préservation des sols agricoles et forestiers.		
		Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement		
		naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères		
		existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.		
		Les évolutions des constructions se font par changement de destination ou		
		extension. Le changement de destination des constructions dans ces zones		
		n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des		
		constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils		
		compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole		
		(problématique des périmètres sanitaires notamment).		
Objectifs :		Dispositions retenues		
En application du PADD, ces entités de tailles limitées ne doivent pas être le		Sont autorisés :		
support d'une constructibilité résidentielle nouvelle. Toutefois le patrimoine local	Article 2	Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du		
doit pouvoir être conservé et les constructions existantes doivent pouvoir		PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de		
s'adapter aux besoins de leurs habitants, sous certaines conditions dont le		bâtiments ou installations générateur de nuisances, et que le cumul des		
respect des tiers, agricoles notamment.		emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler		
		l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excède pas 200 m² d'emprise		
		au sol totale et finale.		
Sous prétexte de valorisation du bâti patrimonial, son changement de		Le changement de destination des constructions de caractère, sous		
destination ne doit pas se traduire par une augmentation importante de la		réserve cumulativement :		
constructibilité résidentielle en secteur rural ni n'avoir pour conséquence une		- localisé à moins de 100 mètres du bâti ou installation agricole.		
dénaturation du patrimoine servant de base à ce changement de destination.		- de préserver le caractère architectural originel.		
,				
		- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à		

Une activité artisanale peut préexister. Elle doit pouvoir poursuivre son activité		- que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas
et adapter son outil de production dans les limites d'une compatibilité entre		pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		·
cette activité et la présence d'habitat à proximité.		pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale.
	Article 5	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des
		sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction,
Les secteurs NH sont assainis par des dispositifs individuels. Leur densification		conformément à la réglementation en vigueur.
doit se faire dans le respect de l'environnement et notamment la qualité des		Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et
eaux.		notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux
		d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments
		d'exploitation agricole.
La densification s'inscrit dans un contexte déjà bâti. La réalité urbaine de ces	Article 6	Les constructions pourront respecter l'alignement dominant des constructions
hameaux ou formes complexes modernes, associe tout à la fois du pavillon,		avoisinantes ou être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement
implanté librement et du bâti vernaculaire pouvant être à l'alignement. La future		des voies ou emprises publiques.
construction doit renforcer des traits dominants ou à défaut limiter son impact		
sur le paysage de l'espace public.		
Le retrait éventuel doit permettre une évolution du bâti ou une desserte arrière,	Article 7	Les constructions s'implantent soit en limite stricte, soit en retrait d'au moins 3
autorisant à terme, la densification du tissu.		mètres.
La densification s'inscrit dans un contexte déjà bâti. Cette densification prendra	Article 10	Hauteur des bâtiments d'habitation : hauteur plafond max. fixée à 6 m.
		Hauteur des bâtiments annexes: hauteur plafond max. fixée à 4.5 m.
principalement la forme d'une extension ou d'une modification de l'existant.		Hauteur des bâtiments d'exploitation : hauteur plafond max. fixée à 15 m.

		NL La zone NL correspond à une zone naturelle destinée aux activités de loisirs. Les dispositions règlementaires de la zone ont comme objectifs essentiels : - de maintenir et/ou de développer les activités de loisirs en milieu naturel, - de préserver la richesse des milieux naturels, - de préserver les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers, végétation).
Objectifs :		Dispositions retenues
La zone est un espace dédié aux activités sport-nature dans un site présentant un caractère paysager et environnemental à préserver. La construction doit donc être l'exception, l'espace ouvert, paysager, la règle principale. La réutilisation du bâti existant doit permettre de diminuer les besoins en constructions nouvelles.	Article 2	Les constructions et aménagements à usage d'activités sportives et de loisirs ainsi que les constructions directement liées et nécessaires au bon fonctionnement de ces activités et à l'accueil du public dans une limite de 400 m² de surface plancher, Les aires naturelles de camping, Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site, Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion dans le site (bassins tampons, postes de relèvement des eaux usées notamment), La réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine dont l'usage est compatible avec la destination de la zone NL, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme, sans élévation et sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
L'impact visuel des nouvelles constructions doit être limité par des dispositifs	Article 6	Les constructions s'implantent en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement

paysagers ou architecturaux facilitant l'insertion du nouveau bâti.		des voies ou emprises publiques.	
Le retrait par rapport à la limite sur voie doit permettre de gérer une part du	Article 7 Les constructions s'implantent en retrait d'au moins 3 mètres par rappor		
stationnement.		limites séparatives.	
	Article 10	10 Hauteur des constructions : hauteur façade 3m ; hauteur plafond max. fix	
		à 6m. Hauteur des annexes : 4.50m maximum.	

		NS Cette zone est protégée au titre : • de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, • de leur caractère d'espaces naturels. La zone NS correspond à la zone strictement protégée au titre de sa qualité d'espaces remarquables constitués par le lac de Grand-Lieu.	
Objectifs :		Dispositions retenues	
	Article 2	Sont admises: • Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à	
L'espace naturel est à protéger. La construction doit être l'exception et la valorisation du site, sa protection ou l'intérêt général, sa motivation. Cet espace naturel est aussi le support d'une activité (pêche professionnelle ou agriculture). Ces activités doivent pouvoir se développer. Par ailleurs le bâti existant doit pouvoir être adapté sans que cela n'augmente la pression anthropique sur les milieux.		l'ouverture au public de ces espaces ou milieux : - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, ni cimentés, ni bitumés, - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, - les postes d'observation de la faune - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité, tels que les sanitaires et les postes de secours, lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. • Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier. • L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.	

		A l'exclusion de toute forme d'hébergement, dans les zones de pêche et d'élevage, les constructions limitées à 30 m² global et total		
L'impact visuel des nouvelles constructions doit être limité par des dispositifs paysagers ou architecturaux facilitant l'insertion du nouveau bâti.	Article 6	distance minimale de 1 mètre de l'alignement		
	Article 7	distance minimale de 1 mètre de limites séparatives.		
	Article 9	Emprise au sol inférieure à 30m² totale et globale		
	Article 10	Hauteur des abris destinés au matériel d'entretien ou aux animaux :		
		hauteur plafond max. fixée à 3.5m.		

PONT SAINT MARTIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PARTIE 10/ TABLEAU DES SURFACES

La ventilation entre les différentes zones de la surface couverte par le PLU

	Type de zones		m²	ha
	Urbain central patrimonial	UAa	86442	8,64
	Urbain central à conforter	UAb	66654	6,67
	Extension centre bourg	UB	1262443	126,24
U	ZAC	UC	49938	4,99
	Village traditionnel	UVa	112476	11,25
	Extension de village	UVb	554544	55.45
	Gens du voyage	UGv	2417	0,24
	Urbaine à vocation d'habitat	-	2145914	214,59
	Zone activité Nivardière	UZn	115522	11,55
	Zone activité Viais	UZv	297988	29,80
	Urbaine pour activités	-	413510	41,35
	Urbaine pour équipements	UE	153133	15,31
	TOTAL zones urbanisées	-	2761181	276.12
		1AUAb	28467	2,85
		1AUB	49400	4,94
		1AUVa et 1AUVb	68781	6,88
		2AU	106559	10,66
AU	A urbaniser pour habitat	AU	253207	25,32
	Zone D2A	1AUZa	270434	27,04
	Zone d'activité Viais	2AUZ	115510	11,55
	A urbaniser pour activités	-	385944	38,59
	Total zones à urbaniser	-	639151	63,92
Λ	Agricole	А	14845165	1484.52
Α	Total zones agricoles	-	14845165	1484.52
	Eco-village	AH1	619278	61,93
	Habitat isolé dans zone agricole	AH2	445577	44,56
н	Habitat isolé dans zone naturelle	NH	28093	2,81
	Total habitat isolé et hameaux	-	1092948	109,29
	Zone naturelle	N	1439361	143,94
	Zone naturelle sensible	NS	824654	82.46
N	Zone de loisirs	NL	290322	29,03
	Total zone naturelle	_	2554337	255.43
	Total U+AU+NH+AH+NL		4793602	479,36
D.:I	Total N+A		17099480	1709,95
Bilan	TOTAL			
		Superficie	21893082	2189,31

