

## **Nantes**

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **DUP Mise en compatibilité**

### **5 – Pièces écrites**

#### **5.1 Règlement**

Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 9 mars 2007  
Modifié le 17 décembre 2007  
Modifié le 23 octobre 2009  
Révision simplifiée du 11 décembre 2009  
Mis en compatibilité du 10 novembre 2010  
Révision simplifiée du 11 avril 2011  
Révision simplifiée du 20 juin 2011  
Modifié le 9 décembre 2011  
Révision simplifiée du 6 avril 2012  
Mise en compatibilité du 9 mai 2012  
Mise en compatibilité du 14 juin 2012  
Révision simplifiée du 14 décembre 2012  
Modifié le 24 juin 2013  
Mis à jour le 15 mai 2014  
Modifié le 15 décembre 2014  
Mis à jour le 9 juin 2015  
Modifié le 22 février 2016  
Mis en compatibilité du 16 juin 2016  
Modifié le 28 juin 2016  
Mises en compatibilité du 10 février 2017  
Mis en compatibilité du 30 juin 2017





# ***PREMIERE PARTIE***

<b>CHAPITRE I –</b> .....	<b>7</b>
DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES.....	7
CHAMP D'APPLICATION DES ZONES, SECTEURS ET SOUS SECTEURS.....	9
DISPOSITIONS COMMUNES AUX ARTICLES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT.....	9
DEFINITIONS COMMUNES.....	11

# ***DEUXIEME PARTIE***

<b>CHAPITRE II –</b> .....	<b>21</b>
LES ZONES URBAINES.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....	89
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG.....	115
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPA.....	125
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPB.....	137
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPBE.....	145
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPC.....	155
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPCM.....	163
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPBO.....	173
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPJO.....	183
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPCH.....	193
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPH.....	201
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM.....	209
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPMA.....	225
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPMEL.....	235
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPP.....	245
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPR.....	255
<b>CHAPITRE III –</b> .....	<b>273</b>
LES ZONES À URBANISER.....	273
DISPOSITIONS POUR LES ZONES 1AU.....	275
DISPOSITIONS POUR LES ZONES 2AU.....	281
<b>CHAPITRE - IV.....</b>	<b>285</b>
LES ZONES NATURELLES.....	285
DISPOSITIONS POUR LES ZONES NN.....	287
DISPOSITIONS A LA ZONE NL.....	291
DISPOSITIONS A LA ZONE NE.....	297



# PREMIERE PARTIE



# CHAPITRE I –

---

---

## DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES

---

---





# CHAMP D'APPLICATION DES ZONES, SECTEURS ET SOUS SECTEURS

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Nantes, à l'exclusion des parties couvertes par le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

Lorsque la zone comprend des secteurs (UXy), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

Lorsqu'un secteur comprend des sous-secteurs (Uxy1), la règle du secteur leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour le secteur.

## DISPOSITIONS COMMUNES AUX ARTICLES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT

Les dispositions ci-après sont applicables dans les secteurs soumis à des risques ou des nuisances qui génèrent des contraintes sur l'occupation ou l'utilisation du sol pouvant diminuer la constructibilité du secteur. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles 1 et 2 du règlement des zones considérées.

### Les secteurs soumis à des risques d'inondation

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation conformément aux dispositions en vigueur.

Dans les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sèvre (arrêté préfectoral du 3 décembre 1998) et au Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Loire Aval (décret du 6 novembre 1958), il convient de se reporter aux annexes du PLU (servitudes d'utilité publique) dans lesquelles figurent le champ d'application territorial du plan ainsi que les prescriptions applicables.

### Les secteurs soumis au plan d'exposition au bruit (PEB)

Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de NANTES ATLANTIQUE, les prescriptions applicables, telles qu'elles sont prévues à l'article R-112.17 du code de l'urbanisme, sont différentes selon les zones (A,B,C et D) délimitées par le PEB figurant dans les annexes du PLU, auxquelles il convient de se reporter.

### Les secteurs soumis à des risques d'éboulement

Dans les secteurs soumis au risque d'éboulement, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques d'éboulement conformément aux dispositions en vigueur.

## Les secteurs soumis à des risques technologiques

Dans les secteurs soumis à des risques technologiques identifiés au plan de zonage (indiqués « r »), sont interdites les constructions à destination d'habitation, les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories. Les constructions et extensions à destination d'activités comportant ou non des installations classées sont admises dès lors que le risque n'est pas augmenté.

# DÉFINITIONS COMMUNES

## **Accès :**

### **Accès du terrain d'assiette du projet :**

l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

### **Accès aux voies publiques :**

l'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès.

### **Bande de constructibilité :**

La bande de constructibilité principale dans les zones où elle est prévue par le règlement est unique et correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le terrain non compris dans la bande de constructibilité principale, y compris le terrain situé dans la marge de recul constitue la bande de constructibilité secondaire.

Pour les zones où elle est prévue, la bande de constructibilité principale existe le long :

des emprises publiques et voies existantes à la date d'approbation du PLU, d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point ou portion de voie d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point débouchant sur une voie elle-même d'une largeur au moins à 4 mètres en tout point ;

des emprises publiques et voies nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 4 mètres en tout point, à condition qu'elles assurent une liaison entre deux voies existantes distinctes ;

des emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L 123-1-8° du Code de l'urbanisme.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique ou de la voie, de la marge de recul définie à l'article à l'article 6 des règlements des différentes zones ou de l'emplacement réservé pour voie.

## **Contigu :**

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

## **Construction :**

Il est rappelé que les constructions soumises à autorisation sont définies par le code de l'urbanisme.

En particulier, la liaison entre deux constructions ne peut être assurée que par des éléments construits au dessus du niveau du sol existant créant de l'Emprise au Sol, définie par le code de l'urbanisme.

De même, ne sont comptabilisées, en tant que places de stationnement réalisées dans un volume construit, que les places dont le système de construction crée de l'Emprise au Sol.

Dans un même bâtiment ou dans une même construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

**Commerce de détail :**

commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique, le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.

**e-commerce :**

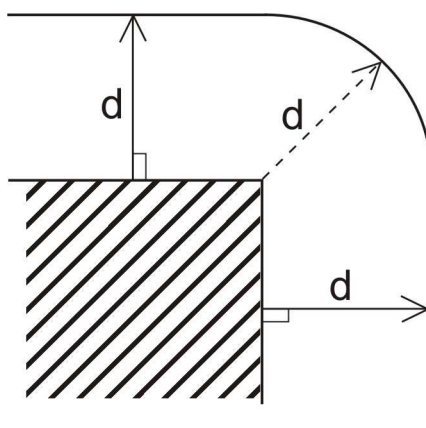
ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail aux particuliers, sans disposer de surface de vente.

**commerce de gros :**

commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels

**Distances (mesure des) :**

Les distances décrites et réglementées par les articles 6, 7, et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords confondus.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans cette projection verticale :

- sont inclus les éléments architecturaux et / ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les oriels, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses... ;
- sont exclues les parties des constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux ainsi que les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point au moins égale à 6 mètres.

Dans les secteurs UEc et UPAC, l'emprise au sol bâtie de référence pour les constructions à destination de commerces de détail est la surface totale occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du ou des bâtiments, à l'exclusion des surfaces affectées exclusivement au stationnement.

**Emprises publiques et voies :**

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des espaces verts (Parc, square, ...) et des voies ferrées et des voies fluviales. En cas d'aménagement paysager de voies nouvelles, l'emprise de celle-ci est définie par l'ensemble de la voie réservée aux déplacements y compris les espaces végétalisés.

**Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (Article L130-1 du code de l'urbanisme).

**Espaces libres :**

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

**Espaces paysagers à créer ou à préserver :**

Surface de terrain non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir les ouvrages hydrauliques.

**Extension :**

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et / ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. L'extension est limitée à un tiers de la Surface de Plancher conservée existant à la date d'approbation du PLU, déduction faite des Surfaces de Plancher affectées aux installations sanitaires.

Dans les autres cas, les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

**Façade :**

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses ou par extension, l'isolation extérieure de ces structures, des murs rideaux ou des façades végétalisées à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

La façade d'un terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et voies.

**Hauteurs et gabarit enveloppe :**

**Préambule :** Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètres. A contrario, les gardes-corps, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

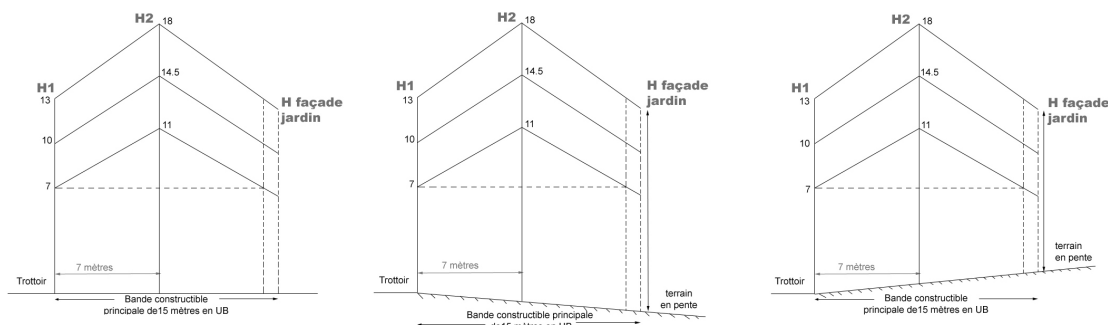
**a) Dans les zones UA, UB, UC, et UPm**

Dans la bande de constructibilité principale, les hauteurs des constructions ou partie de construction sont mesurées à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou du sommet de chaussée si le trottoir n'existe pas ou le terrain naturel en tête du talus limitant la tranchée de la voie.

Le gabarit enveloppe, qui définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet, comprend les éléments suivants :

- horizontalement, l'épaisseur de la bande constructible principale ;
- verticalement, côté rue, une hauteur H1 dont le pied est situé sur la limite d'emprise publique ou de voie, ou les marges de recul;

En gabarit de couverture, une ligne inclinée montante du point d'aboutissement H1 jusqu'au point H2 positionné sur une verticale située à 7 m de la verticale de H1 ; et une ligne inclinée descendante symétrique de la ligne inclinée montante, partant de H2 et aboutissant à sa rencontre avec la verticale située à l'extrémité, côté jardin, de l'épaisseur de la bande constructible principale ;



**Cas particulier :**

1. La valeur de H1 peut être adaptée à l'intérieur d'une marge de plus ou moins 1 mètre. Si le projet se situe le long d'une voie sans hauteur d'épannelage ou d'une voie nouvelle créant une bande constructible principale, la valeur de H1 le long de ces voies est égale à la plus faible des valeurs de H1 indiquées par le plan d'épannelage pour les voies existantes à leur jonction avec ces voies.
2. A l'angle de 2 voies, la hauteur H1 la plus haute admise est applicable à la totalité de la construction implantée dans la bande de constructibilité principale.  
Les valeurs de H1 et de H2 sont définies à l'Article 10 de chaque zone.
3. Quelque soit l'inclinaison du terrain naturel dans la bande de constructibilité principale, une hauteur de construction hors tout de 3.50 m mesurée à partir de ce dernier est toujours autorisée.

**Dans la bande de constructibilité secondaire :** la hauteur hors tout d'une construction est la différence entre :

- d'une part le niveau du sol, avant réalisation du projet au droit de l'emprise au sol du projet et en tout point de cette emprise ;
- et d'autre part, le niveau du point le plus haut de la construction.

La valeur maximale de cette hauteur hors tout est définie à l'article 10 de chaque zone.

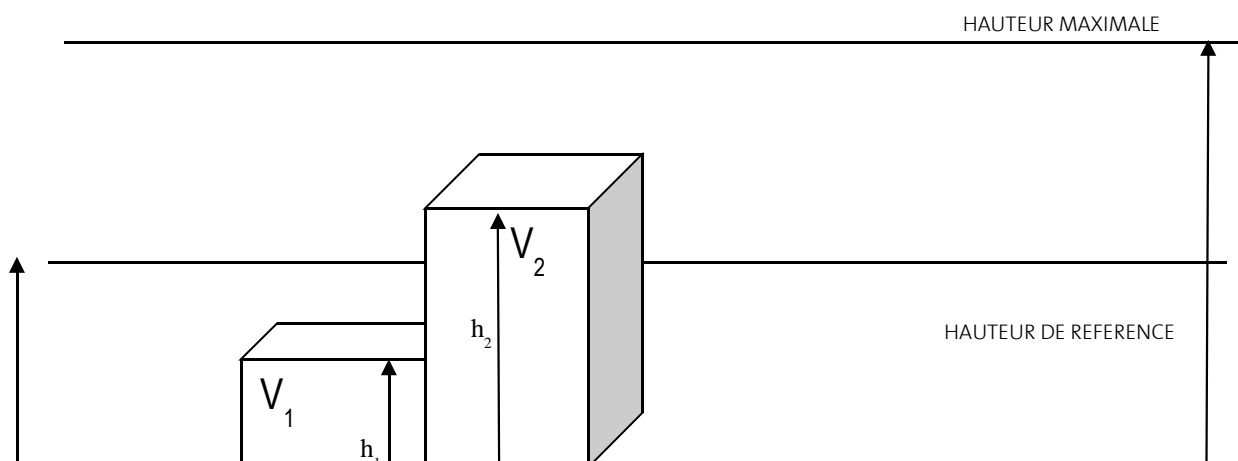
**b) dans la zone UPa,**

- La hauteur hors tout d'une construction est la différence entre :
- d'une part, le niveau le plus bas des trottoirs à l'alignement ou des chaussées si le trottoir n'existe pas ou le terrain naturel en tête de talus limitant la tranchée de voie ;
- et d'autre part, le niveau du point le plus haut de la construction.

La valeur maximale de cette hauteur hors tout est définie à l'article 10 de la zone et s'applique à chaque volume des constructions existantes ou projetées.

La hauteur moyenne du projet est définie comme suit

$$H = (V_1 + V_2 + \dots + V_n) / (S_0 + S_1 + S_2 + \dots + S_n)$$



V1, V2, ..... Vn sont les différents volumes des constructions existantes ou projetées sur le terrain d’assiette du projet, les hauteurs H1 H2 .....Hn correspondant à chaque volume, résultant de l’application de la définition de la hauteur hors tout décrite ci-dessus.

S1, S2.....Sn sont les surfaces projetées au sol des différents volumes émergeant de plus de 0,6 m du niveau du sol avant réalisation du projet.

So est la surface des espaces de pleine terre répondant à la définition (chapitre 1-c du présent règlement) hors stationnement et accès automobiles.

La valeur maximale de la hauteur moyenne (hauteur de référence) est définie à l’article 10 de la zone.

**c) Dans les zones UH, UM, UE, UG, 1AU, 2AU, NN, NL, NE, UPma, UPmel, UPr**

La hauteur hors tout d’une construction est la différence entre :

- d’une part, le niveau du sol avant réalisation du projet au droit de l’emprise au sol du projet et en tout point de cette emprise ;
- et d’autre part, le niveau du point le plus haut de la construction.

La valeur maximale de cette hauteur hors tout est définie à l’article 10 de chaque zone.

**d) Dans les autres zones : UPb, UPc, UPbo, UPJo, UPch, UPp, UPh, Upbe, UPcm**

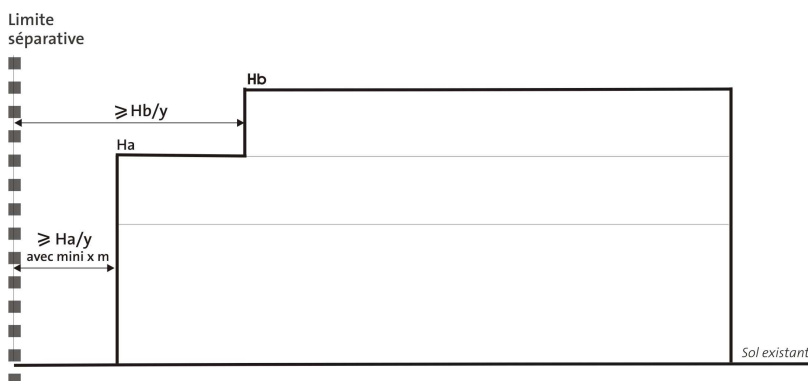
La hauteur hors tout d’une construction est la différence entre :

- d’une part, le trottoir à l’alignement ou le sommet de chaussée si le trottoir n’existe pas, ou le terrain naturel en tête du talus limitant la tranchée de la voie ;
- et d’autre part, le niveau du point le plus haut de la construction.

La valeur maximale de cette hauteur hors tout est définie à l’article 10 de chaque zone.

**e) Dans les zones où les retraits par rapport aux limites séparatives (article 7) ou les distances entre constructions (article 8) sont définies en fonction de la hauteur hors tout en tous points du projet ceux-ci doivent s’appliquer suivant le schéma ci-dessous.**

Les valeurs de x et de y sont définies aux articles 7 et 8 des zones.



**Hébergement hôtelier :**

L’hébergement hôtelier est constitué des hôtels, motels, pensions de famille, internats et colonies de vacances.

**Linéaires commerciaux et artisanaux :**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d’intérêt collectif.



Le changement de destination des commerces de détail, y compris débit de boisson et restaurant, et activités artisanales implantés le long des ces voies en bureaux, et services financiers et bancaires, d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

#### **Limite d'emprise publique et de voie :**

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place ou un principe de voie inscrit dans une orientation d'aménagement.

#### **Limite séparative :**

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

#### **Logement locatif social :**

Conformément à la délibération du conseil communautaire de 17 février 2006 en application du Programme Local de l'Habitat, les logements locatifs sociaux pris en compte sont ceux financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLA I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou par les financements qui leurs seront substitués. Le logement locatif social peut comporter des programmes d'habitat adapté à destination des gens du voyage qui peut admettre le stationnement de caravane.

#### **Logement abordable :**

**Locatif :** les logements locatifs abordables pris en compte sont ceux financés en PLS (Prêt Locatifs Sociaux) ou par les financements qui leurs sont substitués.

**Accession :** le logement en accession abordable est un logement destiné à l'accession à la propriété qui bénéficie d'un financement type PSLA ou de financements qui lui seront substitués.

Dans les orientations d'aménagement, le logement abordable est défini conformément à la délibération du conseil communautaire du 9 mars 2007 sur le dispositif en faveur de la production de logements accession à la propriété à prix abordable dans les opérations d'aménagement ou aux délibérations qui se substitueront.

#### **Patrimoine nantais, petit patrimoine, séquences urbaines de type 1 et de type 2, éléments caractéristiques du paysage de l'île de Nantes :**

le "patrimoine nantais" est constitué d'éléments construits, ce sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire ;

le « petit patrimoine » est constitué d'éléments ponctuels pittoresques (puits, lavoirs, fontaines...), vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage et d'un savoir-faire le plus souvent disparu. ils font partie du paysage urbain nantais ou de l'identité de ces quartiers ;

les « séquences urbaines de type 1 » sont des ensembles urbains remarquables pouvant inclure des édifices eux-mêmes remarquables d'un point de vue historique, ou culturel (urbanistique et/ou architectural). L'implantation, le gabarit, la volumétrie et la cohérence des éléments d'architecture qui composent la séquence, forment un espace public de qualité, dont l'ambiance urbaine est typique de Nantes.

les « séquences urbaines de type 2 » sont des ensembles urbains qui forment un espace public de qualité. Les éléments qui composent ces séquences ne sont pas remarquables en eux-mêmes mais c'est leur répétition : gabarit, rythme, implantation et volumétrie qui constituent l'ambiance de la ville et leur intérêt culturel et historique.

Ces éléments font l'objet de prescriptions au titre de l'article L.151-19. du code de l'Urbanisme.

La liste des parcelles par adresse comprenant des éléments du "patrimoine nantais, petit patrimoine, séquences urbaines de type 1 et 2" est annexée au présent règlement (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3). Chaque parcelle cadastrale est repérée sur les planches graphiques du P.L.U. (1/2000e et 1/4000e) par les symboles suivants :

Patrimoine nantais : \*

Petit patrimoine : \*

Séquence de type 1 : ■■■■

Séquence de type 2 : ●●●●

Pour le patrimoine nantais, le symbole est attaché à l'unité foncière et, par conséquent, tous les éléments intéressants au titre du patrimoine et du paysage.

• les « éléments du paysage de l'île de Nantes » sont constitués de simples constructions ou ensembles de constructions, repérés sur le plan annexé au présent règlement (pièce n°5.2.3). Traces du passé de l'île, notamment du passé industriel, ces éléments ont des caractéristiques de volume, d'implantation ou comportent des détails architectoniques (balcons, coursives, matériaux, modénatures...) qui participent au paysage de l'île. Ces éléments font l'objet de prescriptions au titre de l'article L.151-19.° du code de l'Urbanisme.

### **Pleine terre :**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Dans les reculs, les constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 0,6 m du sol existant avant travaux, les rampes, les saillies, ainsi que les terrasses des commerces si elles sont vitrées, les cages d'escalier ou d'ascenseur et les halls d'entrée s'il s'agit d'une extension, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux sont autorisées. Toutefois, dans les marges de recul liées aux grandes infrastructures routières et ferrées (RN 137 au nord du périphérique, périphérique secteur du Bois des Anses et du cimetière parc et A11, secteur de la Chantrerie, boulevard de la prairie de Mauves, voies ferrées prairie de Mauves), seules les extensions limitées des constructions existantes et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux sont autorisées. Les constructions et ouvrages liés au stationnement ne sont pas autorisés en sous sol dans la marge de recul règlementé.

Pour les constructions existantes, un débord de 20 cm maxi est autorisé pour la réalisation d'une isolation extérieure dans les marges de recul.

### **Réhabilitation :**

Est considérée comme une réhabilitation, toute opération visant à réutiliser un bâtiment, avec ou sans changement d'affectation, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. L'augmentation de Surface de Plancher ne soit pas être supérieure à 50% de la Surface de Plancher du bâti d'origine. Dans le cas contraire, toute opération sera considérée comme construction nouvelle.

### **Retrait :**

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (distance minimale). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Dans les retraits règlementés (distance minimale obligatoire), les saillies sont autorisées à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,4 mètre et que leur emprise reste inférieure au tiers de la surface de la façade ou pignon sur laquelle elles se développent. Dans les zones UH et UPx (zone de projet), la profondeur des saillies et la proportion de surface de façades pourront être augmentées. Au-delà d'1.5 m de profondeur, elles seront prises en compte dans le calcul de distance du retrait.

Pour les constructions existantes, un débord de 20 cm maxi est autorisé pour la réalisation d'une isolation extérieure dans les marges de retrait.

#### **Résidences services :**

Les résidences services (autrement appelée résidences hôtelières, résidences urbaines, résidences seniors...) sont les constructions permettant un hébergement de moyenne ou de longue durée, disposant d'un coin cuisine dans chaque logement, et dont les surfaces affectées au logement ne sont pas soumises à la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP). Elles entrent dans la destination habitation.

#### **Structures d'hébergement collectif :**

Ces structures bénéficient de financement logement social et/ou de financement logement abordable, dont notamment les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents. Elles entrent dans la destination habitation.

#### **Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

#### **Zone humide :**

Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année.

Lorsqu'elle apparaît au plan de zonage, elle est identifiée au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme.

# DEUXIEME PARTIE



# CHAPITRE II –

---

---

## LES ZONES URBAINES

---

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA couvre la zone de centralité, à caractère ancien ou non devant recevoir des constructions à destination d'habitation, de service et d'activités urbaines, d'équipements d'intérêt collectif et de bureaux participant au développement du cœur de l'agglomération. Elle comporte des espaces susceptibles d'évoluer.

Elle comprend deux secteurs :

*le secteur UAp, dont le caractère patrimonial est reconnu et qui recouvre des tissus déjà fortement constitués qu'il convient de préserver.*

*Le secteur UA 1 dont le caractère patrimonial est reconnu et qui recouvre notamment les grandes emprises de bâtiments institutionnels en mutation autour de la place Aristide Briand : Ancien Palais de Justice, Maison d'Arrêt, ancienne Caserne Lafayette.*

*Le secteur UA2 correspond au secteur urbain en mutation de part et d'autre de la route de Vannes entre le rond point de Vannes et Beauséjour. Le secteur UA2 comprend l'orientation d'aménagement de la route de Vannes.*

### Article 1 – Zone UA – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais", des « séquences urbaines remarquables de type 1 » et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19. du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) ;
7. le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux », les changements de destination des commerces et des activités artisanales implantés le long des ces voies en bureaux, et services financiers et bancaires, d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.
8. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dont la destination n'est pas du logement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;



## Article 2 – Zone UA – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
5. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et dans le cadre d'opération de logement locatif social adapté aux gens du voyage;
6. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L.151-19. du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
  - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
  - pour les séquences urbaines remarquables de type 1 et de type 2 lorsqu'il apparaît qu'elles ne compromettent pas la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent ;
  - pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais », « petits patrimoines » et des « séquences urbaines remarquables de type 1 et de type 2 » lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
7. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement pièce n°5.2.2.1. En cas de division du terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par la servitude ;
8. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, l'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du PLU et les activités de commerces, bureaux, équipements situées en rez-de-chaussée de programmes de logements ;
9. dans les secteurs délimités au titre de l'article L-151-15 du code de l'urbanisme figurant sur le plan 5.2.2.2 de la légende du règlement ;
  - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> doit comprendre :
    - en secteur A : 25% de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement,
    - en secteur B : 35 % de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 35 % peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.

- toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre 1500 m<sup>2</sup> et 2499 m<sup>2</sup> doit comprendre :
    - en secteur A et B : 25% de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 25% peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
  - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre 1000 m<sup>2</sup> et 1499 m<sup>2</sup> doit comprendre :
    - en secteur A et B : 25% de Surface de Plancher de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
10. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
  11. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
  12. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (pièces 4.1 : OA Maison d'arrêt, OA Romanet, OA rue Desaix, OA 72 route de Sainte-Luce, OA Route de Rennes, OA route de Vannes, OA Croix Bonneau) ;
  13. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## **Article 3 – Zone UA – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies**

### **3.1 – Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UA – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone UA – Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## **Article 6 – Zone UA – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

### **6.1 – Règles générales**

Une des façades des constructions projetées doit être implantée en limite d'emprise publique et de voie pour un linéaire minimal de 50% du linéaire de la façade de la construction :

- Lorsque le terrain d'assiette du projet a des limites en contact direct avec plusieurs voies, la répartition sur chaque voie des façades des bâtiments projetés n'est pas imposée.
- dans le cas d'un linéaire du terrain d'assiette inférieur à 4 m, la construction peut s'implanter en recul

## 6.2 - Dispositions particulières

A la limite de l'emprise publique ou de la voie, est substituée, une marge de recul correspondant à :

1. la marge de recul figurant sur les plans de zonage, quand elle existe ;
2. la limite de protection d'un espace boisé classé ;
3. la limite de mise en valeur d'ensembles paysagers ou de murs de clôture de qualité existants ;
4. la limite de mise en valeur des éléments identifiés au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 » ;
5. la limite de mise en valeur des éléments bâtis de qualité des secteurs UAp ;
6. la limite des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, s'il s'agit d'un projet d'extension desdites constructions ;
7. Une limite correspondant à chacun du /ou des reculs constatés des constructions existantes de part et d'autre du terrain d'assiette du projet
8. un recul d'une profondeur maximale de 5 mètres qui peut être imposé à condition que ce recul ne laisse pas à découvert un pignon aveugle sur un terrain contigu, si la voie a une largeur au plus égale à 7 mètres sur son linéaire contigu au terrain d'assiette du projet ;
9. un recul maximal de 5 mètres qui peut être imposé pour 50 % de ce linéaire à condition que ce recul ne laisse pas à découvert un pignon aveugle sur un terrain contigu, si le linéaire de la façade de la construction projetée est supérieur à 20 mètres ;
10. un recul défini en fonction du projet, si le projet concerne des services publics ou d'intérêt collectif et que la destination de ces derniers l'impose.

## 6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## 6.4 – Bande de constructibilité principale

A partir de la limite d'emprise publique ou de voie, ou de la marge de recul définie ci-dessus la bande constructible principale a une profondeur de 17 mètres dans la zone UA sauf en secteur UAp où elle est réduite à 15 mètres.

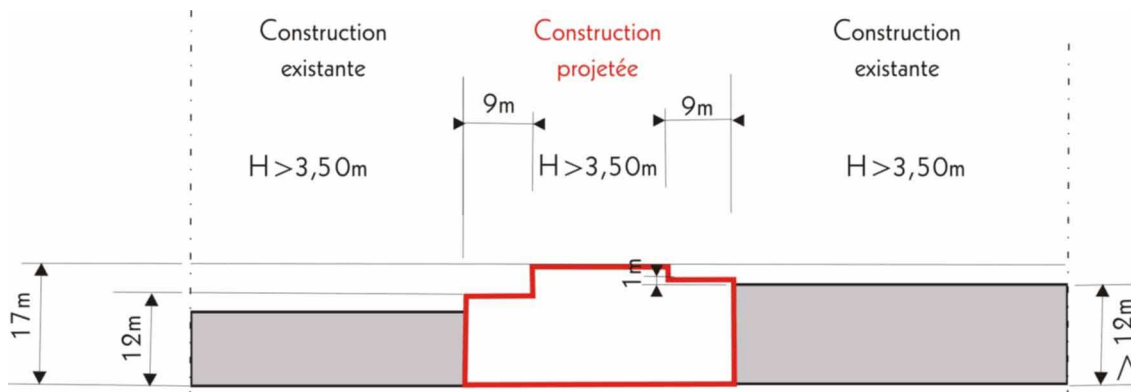
A l'intérieur de la bande constructible principale, la construction nouvelle est toujours autorisée sur une profondeur de 12 mètres en UA sauf en secteur UAp où elle est réduite à 10 mètres. Au-delà, et, dans la limite de la profondeur de la bande constructible principale, la construction nouvelle ne peut dépasser de

plus de un mètre en profondeur les constructions existantes sur les parcelles contiguës. Cette contrainte s'exerce sur 9 mètres à compter de chaque limite latérale du terrain d'assiette du projet. Pour l'application de cette règle, ne sont prises en compte sur les parcelles contiguës que les constructions principales implantées à moins de 9 mètres de la limite latérale du terrain d'assiette du projet, dont la hauteur est supérieure à 3,50 mètres.

Par exception, la bande constructible principale est portée à 30 mètres sans restriction due à la présence de constructions existantes sur les unités foncières contiguës, lorsque la construction projetée est nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

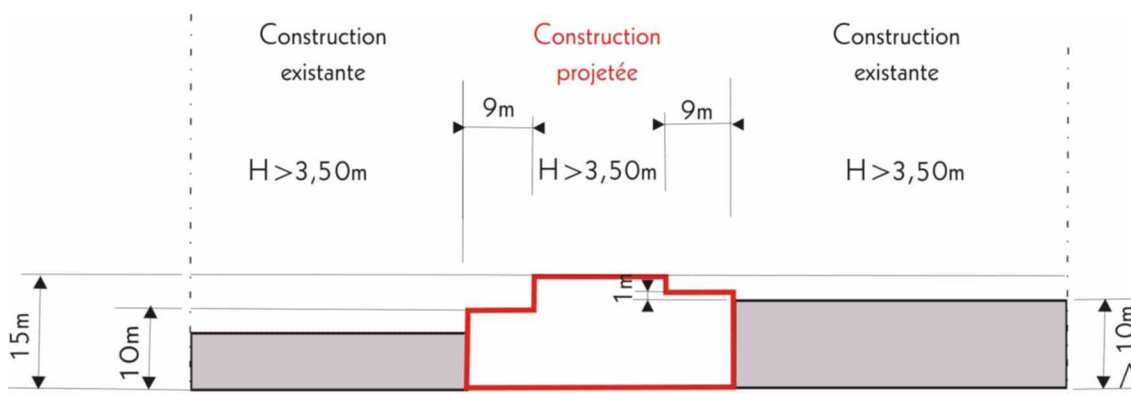
Une hauteur de construction, de 3,50 mètres, hors tout, est toujours autorisée dans la Bande de Constructibilité Principale.

En zone UA et UA1



EMPRISE MAXIMALE

En secteur UAp : attention ce schéma ne tient pas compte du Coefficient d'Emprise au Sol et du coefficient de pleine terre.



EMPRISE MAXIMALE

## Article 7 - Zone UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Règle générale

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 17 mètres sauf en secteur UAp où elle est réduite à 15 mètres. Sa profondeur est portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des deux limites séparatives latérales. L'implantation en contiguïté doit être assurée au moins sur deux niveaux (un seul niveau pour le logement individuel), au-delà, des retraits peuvent être imposés ou admis pour des raisons de composition urbaine.

Toutefois si la trame urbaine de la séquence de la rue le justifie, des retraits sont imposés.

En cas d'implantation en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales, ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres sauf cas décrits précédemment au paragraphe 6.4.

En UA2 des retraits peuvent être imposés dans le cas d'indication de césures prévues dans l'orientation d'aménagement route de Vannes (pièce 1,4) ce retrait doit au moins être égal à 4 m.

Des retraits peuvent être imposés dans le cas d'indication de césures prévues dans l'orientation d'aménagement Boulevard Romanet et Croix Bonneau (pièce 1,4) ce retrait doit au moins être égal à 4 mètres

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet :

Quelles que soient la profondeur du terrain d'assiette du projet et la hauteur de la construction projetée, celle-ci est toujours autorisée jusqu'à une profondeur de 12 mètres en UA et de 10 mètres en UAp.

Au-delà, la construction projetée doit respecter vis-à-vis des limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet, un retrait soit :

- nul ou supérieur à 4 mètres si la hauteur de la construction projetée est au plus égale à 3,5 mètres hors tout ;
- au moins égal à 9 mètres si la hauteur de la construction projetée est supérieure à 3,5 mètres hors tout.

## 7.1.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

La construction projetée doit respecter vis-à-vis des limites séparatives, un retrait :

- nul ou supérieur à 4 mètres si la hauteur de la construction projetée est au plus égale à 3,5 mètres hors tout ;
- au moins à 9 mètres si la hauteur de la construction projetée est supérieure à 3,5 mètres hors tout.

Dans le secteur UA1 : La construction projetée doit respecter vis-à-vis des limites séparatives, un retrait :

- nul ou supérieur à 4 mètres si la hauteur de la construction projetée est au plus égale à 10 mètres hors tout ;

## 7.2 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors que le bâtiment ou un élément est identifié au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 », l'implantation des constructions doit être définie en harmonie avec celle dudit élément repéré ;
2. dès lors qu'un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
3. dès lors que des ensembles paysagers existent, l'implantation de la construction peut être déterminée pour répondre à leur mise en valeur ;
4. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## Article 8 – Zone UA- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être soit nulle soit au moins égale à la hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

### 8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Un retrait minimum de 4 mètres peut être admis quand l'une des deux constructions a une hauteur hors tout inférieure à 3,50 mètres et qu'il s'agit d'une annexe.

Dans le secteur UA 1, l'article 8 est sans objet.

En UA2 des retraits peuvent être imposés dans le cas d'indication de césures prévues dans l'orientation d'aménagement route de Vannes (pièce 4.1). Ce retrait doit être au moins égal à 4 m.

## Article 9 – Zone UA - Emprise au sol des constructions

### 9.1 – Règle d'emprise

#### 9.1.1 – Dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est définie au chapitre 1-C et aux articles 6 et 7, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée à l'exception du secteur UAp où elle est limitée à 80% de la superficie du terrain d'assiette du projet localisée dans la bande de constructibilité principale.

Dans le secteur UA 1, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

### **9.1.2 – Dans la bande de constructibilité secondaire**

Dans la bande de constructibilité secondaire, telle qu'elle est définie au chapitre 1-C et à l'article 7, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet localisé dans la bande de constructibilité secondaire.

Dans le secteur UA 1, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

### **9.2 – Dispositions particulières**

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée lorsque :

- la totalité du terrain d'assiette du projet existant avant l'approbation du PLU est située dans la bande de constructibilité principale ;
- les constructions sont destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## **Article 10 – Zone UA - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est limitée par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain d'assiette du projet au regard des bandes de constructibilité définies au chapitre 1-C et aux articles 6 et 7.

### **10.1 – Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale**

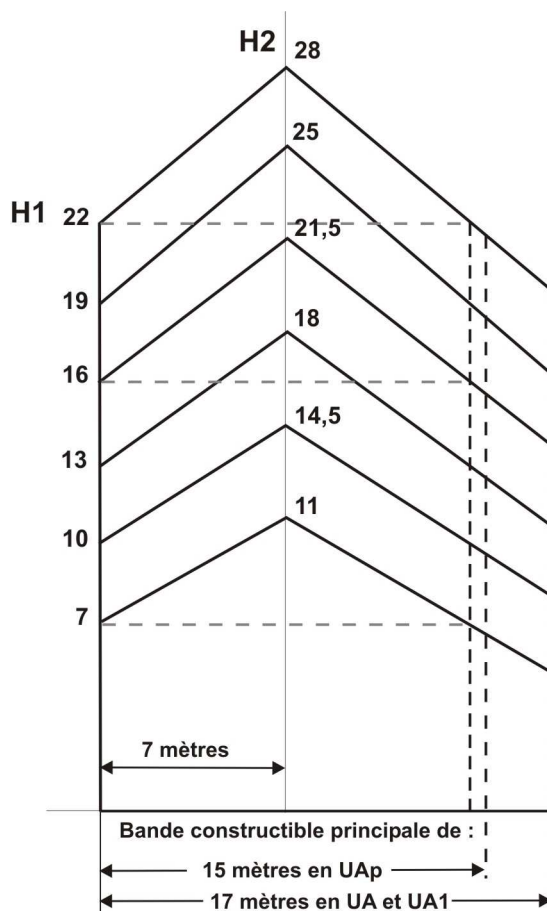
La règle de hauteur des constructions est définie par le gabarit enveloppe décrit au chapitre 1-C du présent règlement.

Les valeurs de H1 figurent sur le plan d'épannelage (pièce 6-2).

Les valeurs de H2, fonction de H1, sont fixées par le tableau ci-dessous.



H1*	H2	Nombre maximum de niveaux autorisés
7 m	11 m	3 niveaux de plancher autorisés RDC + 2 niveaux
10 m	14,5 m	4 niveaux de plancher autorisés : RDC + 3 niveaux
13 m	18 m	5 niveaux de plancher autorisés : RDC + 4 niveaux
16 m	21,5 m	7 niveaux de plancher autorisés RDC + 6 niveaux
19 m	25 m	8 niveaux de plancher autorisés RDC + 7 niveaux
22 m	28 m	9 niveaux de plancher autorisés RDC + 8 niveaux
Existant > 22 m	H1 + 6m	existant



\* Dans le cas d'une construction d'angle, une hauteur maximale ponctuelle égale à  $(H1+H1/10)$  pourra être autorisée sur une longueur maximum de 10 mètres, définie par deux segments de 5 mètres mesurés horizontalement de part et d'autre de la verticale d'angle de la construction, ou de l'axe de symétrie du pan coupé de façade d'angle, si l'architecture de la construction est conçue pour mettre en valeur cet angle de rues.

Le nombre de niveau n'est réglementé qu'à partir de l'intérieur du gabarit défini par les hauteurs H1 et H2

### 10.2 – Hauteur maximale des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire

La règle de hauteur des constructions est définie par :

- une hauteur hors tout des constructions ;
- et, un gabarit enveloppe pour les constructions implantées en limite séparative.

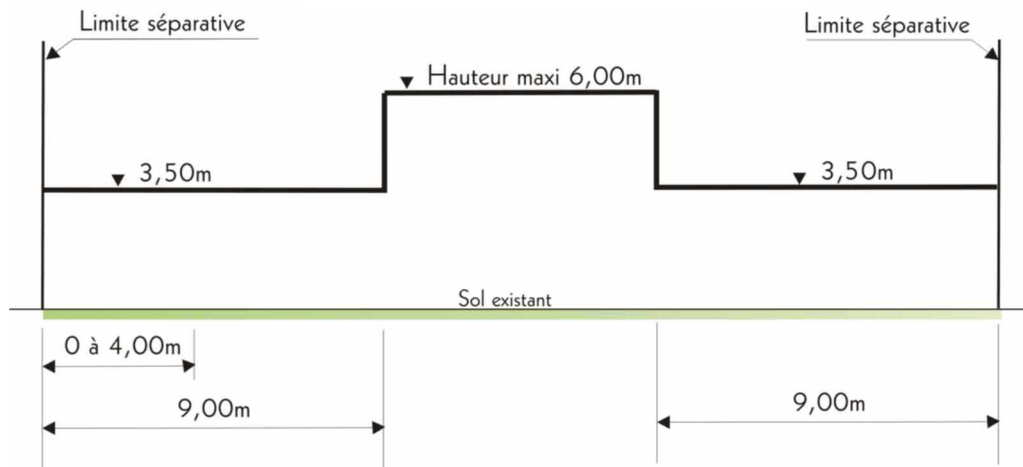
#### 10.2.1 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur hors tout des constructions est limitée à 6 m sauf le long des voies existantes d'une largeur inférieure à 4 m où elle est autorisée jusqu'à 7 m.

#### 10.2.2 – Gabarit enveloppe des constructions en limite séparative

Les constructions ou parties de construction édifiées sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par le schéma ci-dessous :

### Gabarit enveloppe des constructions



#### 10.2.3 - en secteur UA 1

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

### 10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2, peut être admise ou imposée pour les travaux d'extension portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10-2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

Une hauteur inférieure voire nulle à celle fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2, peut être imposée pour préserver la vue au dessus de la falaise de la rue de Châteaulin (cônes de vue rue Emeline).

En outre, les règles des articles 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur destination impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est limitée à 22 mètres.

## Article 11 – Zone UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 – Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2 – Aménagement de constructions existantes

#### 11.2.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture

architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

### 11.2.2 - Façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'ils'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, ...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

### 11.2.3 - Couverture

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherché de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

### 11.2.4 - Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille,
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie, ...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

## 11.3 – Constructions nouvelles

L'innovation et la qualité architecturale guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une limite à atteindre de manière systématique, mais une limite maximale.

Ce principe s'applique en particulier lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes, dans des secteurs à caractère patrimonial (abord de monuments historiques, patrimoine nantais, séquences urbaines remarquables, zones UAp, UBp). Dans ces secteurs, les constructions nouvelles devront tenir compte des caractéristiques marquantes des édifices avoisinants.

Dans les autres secteurs, les constructions nouvelles s'insèrent dans un contexte référentiel pouvant être adapté (notamment pour ce qui concerne les hauteurs des bâtiments). Il conviendra néanmoins de rechercher la meilleure intégration possible, lorsque les bâtiments existants à proximité témoignent d'une qualité et d'un état sanitaire avéré.

### 11.3.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure, pour laquelle des retraits peuvent être exigés. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut.

Le prolongement éventuel de conduits de fumée doit être soigneusement traité.

#### Façades principales (donnant sur les voies ou espaces publics)

Le plan – ou les plans – de façade donnant sur les voies ou espaces publics façonnent la ville ; ils revêtent donc une importance fondamentale.

Afin d'assurer la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais, séquences urbaines, secteur UAp, UBp...).

Si des encorbellements sont prévus (oriels, etc...), une attention particulière sera portée à l'aspect de leur sous-face.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

La résistance aux chocs du soubassement est essentielle ; les matériaux employés doivent garantir sa pérennité (surtout lorsque l'immeuble est implanté en limite du domaine public).

### 11.3.2 - Couverture

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais, séquences urbaines, secteur UAp, UBp...).

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. D'éventuelles excroissances peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

### 11.3.3 - Constructions d'angle

Lorsqu'un immeuble est implanté à l'angle de deux voies, et en limite du terrain bordant ces voies, un traitement architectural spécifique de l'angle construit peut apporter une contribution expressive à l'identité urbaine, en harmonie éventuelle avec les autres angles du carrefour.

## 11.4- Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

### 11.4.1- Rez-de-Chaussée

Outre la pérennité exigée pour les matériaux de soubassement des immeubles, les rez-de-chaussée bordant le domaine public doivent :

- d'une part, être libérés le plus largement possible de l'implantation de locaux aveugles en façade, de manière à limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine ;
- d'autre part, pouvoir bénéficier d'une hauteur sous plafond importante, lorsqu'ils sont notamment affectés au commerce.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés dans les ouvrages de manière à les dissimuler.

#### 11.4.2 - Devantures

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine. Elles doivent donc satisfaire aux prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, ...).

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs, etc. et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette (rez-de-chaussée entresolé par exemple).

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie (sauf impossibilité architecturale ou technique avérée), et les dispositifs de protection ne pas supprimer la transparence visuelle.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture.

### 11.5- Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

#### 11.5.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale, la conservation et la restauration de ces murs devient prépondérante.

### 11.5.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement ou voies participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit :

- bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

### 11.6- Eléments identifiés au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 »,

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais, des séquences urbaine de type 1 et des petits patrimoines doit :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc.... ;
- permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
- garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

Pour les séquences urbaines de type 2, toute construction nouvelle doit tenir compte des éléments de rythme, gabarit, volumétrie et d'implantation qui caractérisent la séquence urbaine.

### 11.7 – Secteurs UAp

Dans ces secteurs, toute construction nouvelle et toute intervention sur des constructions existantes doivent être réalisées avec respect.

En complément de l'application des articles 11.1 / 11.2 / 11.3 /11.4 et 11.5, des dispositions particulières doivent être prises en compte. Il s'agit notamment :

- dans le cas de travaux affectant un immeuble existant, de se référer le plus largement possible aux prescriptions de l'article 11.6 énoncées ci-dessus ;
- dans le cas d'une construction nouvelle, d'adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

Pour ce qui concerne leur implantation, les constructions sont soumises aux mêmes alignements ou aux mêmes reculs que ceux qui caractérisent les fronts bâtis existants.

## Article 12 – Zone UA – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

#### 12.1.1.1 Pour les logements, individuels, collectifs et les résidences services:

Pour les logements collectifs et les résidences services, Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les logements individuels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Secteurs centraux : île de Nantes, abords de la gare – Pré-Gauchet- Malakoff, Madeleine Champs de Mars	Pas de norme mini	1pl/ 120m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Centre d'agglomération l'intérieur des boulevards XIXème	1pl/200m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1pl/150m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:
Hors périmètre	1pl/150m <sup>2</sup> de Surface de Plancher en UA 1pl/50m de Surface de Plancher en UAp	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

#### 12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher il n'est imposé aucune place ;

- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

### **12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

## **12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation -**

En UA : pour tous les projets dont le terrain d'assiette du projet est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 mètres de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1.2, 4, 5 du présent article.

En UAp : pour tous les projets dont le terrain d'assiette du projet est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 mètres de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1.2, 3, 4, 5 du présent article.

## **12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Pour les extensions a destination d'habitation inférieure à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU ,il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaires.

Pour les changements de destination de bureaux en logements à la date d'approbation du PLU , il n'est pas exigé de places supplémentaires .

Toutefois pour les constructions à destination d'habitation, toute place couverte existante doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

## **12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.



## 12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les habitations : les aires de stationnement doivent être réalisées pour 50 % de la norme dans un volume construit.

Pour les bureaux :

- dans la zone UA, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100 % de la norme dans un volume construit ;
- dans le secteur UAp, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 50 % de la norme dans un volume construit.

## 12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées

### 12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### 12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### 12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics
- de stationnement existants ou en projet à proximité.

**Article 13 – Zone UA – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

## 13.1 – Traitement des espaces libres et plantations

### 13.1.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (cf. légende du règlement pièce n°5.2.4). Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

Le secteur UA 1 n'est pas concerné par cette disposition.

### 13.1.2 - Dans les reculs

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

### 13.1.3 - Espaces de pleine terre

Au moins 25 % de la superficie du terrain d'assiette du projet située dans la bande constructible secondaire doivent être en pleine terre en zone UA et 50% en secteur UAp. En UA1, il n'est pas exigé de surface de pleine terre.

### 13.1.4 - Terrasses

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

## 13.2 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Article 14 – Zone UA – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*La zone UB est une zone mixte à dominante habitat située en périphérie. Elle couvre le tissu pavillonnaire et les petits collectifs. Des activités peuvent libérer des potentialités de constructions importantes.*

*Elle comprend le secteur UBp, dont le caractère patrimonial est reconnu, il recouvre des tissus déjà fortement constitués qu'il convient de préserver. Ce secteur couvre le quartier du Grand Clos, le village de Roche Maurice, le Village de Sèvre, et le petit quartier du Cens.*

### Article 1 – Zone UB – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais", des « séquences urbaines remarquables de type 1» et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) ;
7. le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux », les changements de destination des commerces activités artisanales implantés le long de ces voies en bureaux, et services financiers et bancaires, d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.
8. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dont la destination n'est pas du logement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

### Article 2 – Zone UB – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

3. les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
5. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et dans le cadre d'opération de logement locatif social adapté aux gens du voyage;
6. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre L.151-19. du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
  - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
  - pour les séquences urbaines remarquables de type 1 et de type 2 lorsqu'il apparaît qu'elles ne compromettent pas la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent ;
  - pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais », « petits patrimoines » et des « séquences urbaines remarquables de type 1 et de type 2 » lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
7. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement pièce n°5.2.2.1. En cas de division du terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par la servitude ;
8. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, l'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du PLU et les activités de commerces, bureaux, équipements situées en rez-de-chaussée de programmes de logements ;
9. dans les secteurs délimités au titre de l'article L-151-15 du code de l'urbanisme figurant sur le plan 5.2.2.2 de la légende du règlement ;
  - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> doit comprendre :
    - en secteur A : 25% de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement,
    - en secteur B : 35 % de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 35 % peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
  - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre à 1500 m<sup>2</sup> et 2499 m<sup>2</sup> doit comprendre :
    - en secteur A et B : 25% de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 25% peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
  - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre 1000 m<sup>2</sup> et 1499 m<sup>2</sup> doit comprendre :
    - en secteur A et B : 25% de Surface de Plancher de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.

10. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
11. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
12. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »
13. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (pièces 4.1 : OA Croix Bonneau) ;

## **Article 3 – Zone UB – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UB – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

#### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

### **Article 5 - Zone UB – Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseau, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

### **Article 6 – Zone UB – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **6.1 - Règle générale**

Une des façades des constructions projetées doit être implantée en limite d'emprise publique et de voie pour un linéaire minimal de 50% du linéaire de la façade de la construction

- Lorsque le terrain d'assiette du projet a des limites en contact direct avec plusieurs voies, la répartition sur chaque voie des façades des bâtiments projetés n'est pas imposée.
- dans le cas d'un linéaire du terrain d'assiette inférieur à 4 m , la construction peut s'implanter en recul

#### **6.2 - Dispositions particulières**

A la limite de l'emprise publique ou de la voie, est substituée, une marge de recul correspondant à :

1. la marge de recul figurant sur les plans de zonage, quand elle existe ;
2. la limite de protection d'un espace boisé classé ;
3. la limite de mise en valeur d'ensembles paysagers ou de murs de clôture de qualité existants ;

4. la limite de mise en valeur des éléments identifiés au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 » ;
5. la limite de mise en valeur des éléments bâtis de qualité des secteurs UAp ;
6. la limite des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, s'il s'agit d'un projet d'extension desdites constructions ;
7. une limite correspondant à chacun du /ou des reculs constatés des constructions existantes de part et d'autre du terrain d'assiette du projet
8. un recul d'une profondeur maximale de 5 mètres qui peut être imposé à condition que ce recul ne laisse pas à découvert un pignon aveugle sur un terrain contigu, si la voie a une largeur au plus égale à 7 mètres sur son linéaire contigu au terrain d'assiette du projet ;
9. un recul maximal de 5 mètres qui peut être imposé pour 50 % de ce linéaire à condition que ce recul ne laisse pas à découvert un pignon aveugle sur un terrain contigu, si le linéaire de la façade de la construction projetée est supérieur à 20 mètres ;
10. un recul défini en fonction du projet, si le projet concerne des services publics ou d'intérêt collectif et que la destination de ces derniers l'impose.

### 6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

### 6.4 - Bande de constructibilité principale

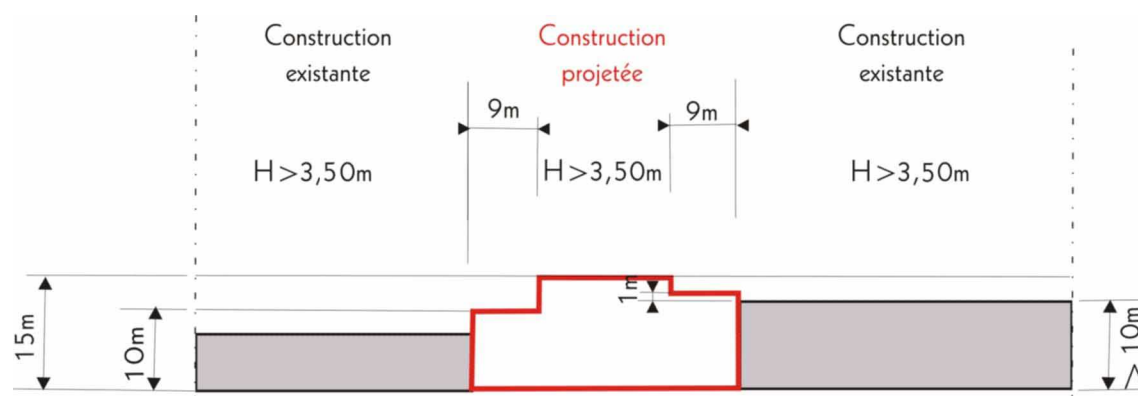
A partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, ou de la marge de recul définie ci-dessus la bande constructible principale a une profondeur de 15 mètres dans la zone UB.

A l'intérieur de la bande constructible principale, la construction nouvelle est toujours autorisée sur une profondeur de 10 mètres, au-delà, et, dans la limite de la profondeur de la bande constructible principale, la construction nouvelle ne peut dépasser de plus de un mètre en profondeur les constructions existantes sur les parcelles contiguës. Cette contrainte s'exerce sur 9 mètres à compter de chaque limite latérale du terrain d'assiette du projet. Pour l'application de cette règle, ne sont prises en compte sur les parcelles contiguës que les constructions principales implantées à moins de 9 mètres de la limite latérale du terrain d'assiette du projet, dont la hauteur est supérieure à 3,50 mètres.

Par exception, la bande constructible principale est portée à 30 mètres sans restriction due à la présence de constructions existantes sur les unités foncières contiguës, lorsque la construction projetée est nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une hauteur de construction, de 3,50 mètres, hors tout, est toujours autorisée dans la Bande de Constructibilité Principale.





EMPRISE MAXIMALE

nota : ce schéma ne tient pas compte du coefficient d'emprise au sol et du coefficient de pleine terre.

## Article 7 - Zone UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Règle générale

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 15 mètres. Elle est portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des deux limites séparatives latérales. L'implantation en contiguïté doit être assurée au moins sur deux niveaux (un seul niveau pour le logement individuel), au-delà, des retraits peuvent être imposés ou admis pour des raisons de composition urbaine.

Toutefois si la trame urbaine de la séquence de la rue le justifie, des retraits sont imposés.

En cas d'implantation en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales, ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres sauf cas décrits précédemment au paragraphe 6.4.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de l'assiette foncière du terrain :

Quelles que soient la profondeur de l'assiette foncière du projet et la hauteur de la construction projetée, celle-ci est toujours autorisée jusqu'à une profondeur de 10 mètres.

Au-delà, la construction projetée doit respecter vis-à-vis des limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet, un retrait soit :

- nul ou supérieur à 4 mètres si la hauteur de la construction projetée est au plus égale à 3,50 mètres hors tout ;
- au moins égal à 9 mètres si la hauteur de la construction projetée est supérieure à 3,50 mètres hors tout.

### **7.1.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire**

La construction projetée doit respecter vis-à-vis des limites séparatives, un retrait :

- nul ou supérieur à 4 mètres si la hauteur de la construction projetée est au plus égale à 3,50 mètres hors tout ; cette hauteur est portée à 7 mètres le long des voies existantes d'une largeur inférieure à 4 mètres ;
- au moins égal à 9 mètres si la hauteur de la construction projetée est supérieure à 3,50 mètres hors tout, cette hauteur est portée à 7 mètres le long des voies existantes d'une largeur inférieure à 4 mètres .

### **7.2 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors que le bâtiment ou un élément est identifié au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 », l'implantation des constructions doit être définie en harmonie avec celle dudit élément repéré ;
2. dès lors qu'un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
3. dès lors que des ensembles paysagers existent, l'implantation de la construction peut être déterminée pour répondre à leur mise en valeur ;
4. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## **Article 8 – Zone UB- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Règle générale**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être soit nulle ,soit au moins égale à la hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

## 8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Un retrait minimum de 4 mètres peut être admis quand l'une des deux constructions a une hauteur hors tout inférieure à 3,50 mètres et qu'il s'agit d'une annexe.

## Article 9 – Zone UB - Emprise au sol des constructions

### 9.1 - Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### 9.2 - Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand leur destination l'impose.

## Article 10 – Zone UB - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain d'assiette du projet au regard des bandes de constructibilité définies au chapitre 1-C et aux articles 6 et 7.

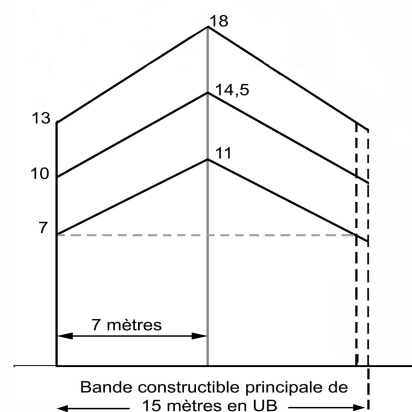
### 10.1 - Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale

La règle de hauteur des constructions est définie par le gabarit enveloppe décrit chapitre 1-C du présent règlement.

Les valeurs de H1 figurent sur le plan d'épannelage (pièce 6.2).

Les valeurs de H2, fonction de H1, sont fixées par le tableau ci-dessous

H1*	H2	Nombre maximum de niveaux autorisés
7 m	11 m	<b>3 niveaux de plancher autorisés</b> RDC + 2 niveaux
10 m	14,5 m	<b>4 niveaux de plancher autorisés</b> RDC + 3 niveaux
13 m	18 m	<b>5 niveaux de plancher autorisés</b> RDC + 4 niveaux
16 m	21,5m	<b>7 niveaux de plancher autorisés</b> RDC + 6 niveaux



\* Dans le cas d'une construction d'angle, une hauteur maximale ponctuelle égale à  $(H_1+H_1/10)$  pourra être autorisée sur une longueur maximum de 10 mètres, définie par deux segments de 5 mètres mesurés horizontalement de part et d'autre de la verticale d'angle de la construction, ou de l'axe de symétrie du pan coupé de façade d'angle, si l'architecture de la construction est conçue pour mettre en valeur cet angle de rues.

Le nombre de niveau n'est réglementé qu'à partir de l'intérieur du gabarit définis par les hauteurs H1 et H2

## 10.2 - Hauteur maximale des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire

La règle de hauteur des constructions est définie par :

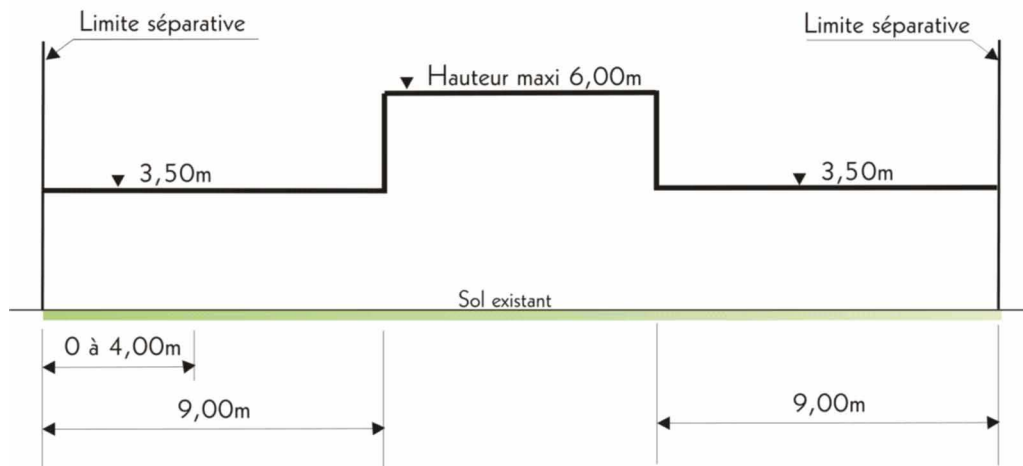
- une hauteur hors tout des constructions ;
- et, en outre, un gabarit enveloppe pour les constructions implantées en limite séparative.

### 10.2.1 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur hors tout des constructions est limitée à 6 m sauf le long des voies existantes d'une largeur inférieure à 4 m où elle est autorisée jusqu'à 7 m.

### 10.2.2 – Gabarit des constructions en limite séparative

En outre, les constructions ou parties de construction édifiées sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par le schéma ci-dessous :



## 10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2, peut être admise ou imposée pour les travaux d'extension portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles des articles 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur destination impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est limitée à 13 mètres.

## Article 11 – Zone UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2 - Aménagement de constructions existantes

#### 11.2.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

#### 11.2.2 - Façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, ...)
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, ...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

#### 11.2.3 - Couverture

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

#### 11.2.4 - Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie, ...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

### 11.3 - Constructions nouvelles

L'innovation et la qualité architecturale guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une limite à atteindre de manière systématique, mais une limite maximale.

Ce principe s'applique en particulier lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes, dans des secteurs à caractère patrimonial (abord de monuments historiques, patrimoine nantais, séquences urbaines remarquables, zones UAp, UBp). Dans ces secteurs, les constructions nouvelles devront tenir compte des caractéristiques marquantes des édifices avoisinants.

Dans les autres secteurs, les constructions nouvelles s'insèrent dans un contexte référentiel pouvant être adapté (notamment pour ce qui concerne les hauteurs des bâtiments). Il conviendra néanmoins de rechercher la meilleure intégration possible, lorsque les bâtiments existants à proximité témoignent d'une qualité et d'un état sanitaire avéré.

### **11.3.1 - Façades et pignons**

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure, pour laquelle des retraits peuvent être exigés. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut.

Le prolongement éventuel de conduits de fumée doit être soigneusement traité.

### **11.3.2 - Façades principales (donnant sur les voies ou espaces publics)**

Le plan – ou les plans – de façade donnant sur les voies ou espaces publics façonnent la ville ; ils revêtent donc une importance fondamentale.

Afin de s'assurer de la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais, séquences urbaines, secteur Uap, UBp...).

Si des encorbellements sont prévus (oriels, etc...), une attention particulière sera portée à l'aspect de leur sous-face.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

La résistance aux chocs du soubassement est essentielle ; les matériaux employés doivent garantir sa pérennité (surtout lorsque l'immeuble est implanté en limite du domaine public).

### **11.3.3 - Couverture**

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais, séquences urbaines, secteur UBp).

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume

bâti. D'éventuelles excroissances peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

#### **11.3.4 - Constructions d'angle**

Lorsqu'un immeuble est implanté à l'angle de deux voies, et en limite du terrain bordant ces voies, un traitement architectural spécifique de l'angle construit peut apporter une contribution expressive à l'identité urbaine, en harmonie éventuelle avec les autres angles du carrefour.

### **11.4 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public**

#### **11.4.1 - Rez-de-Chaussée**

Outre la pérennité exigée pour les matériaux de soubassement des immeubles, les rez-de-chaussée bordant le domaine public doivent :

- d'une part, être libérés le plus largement possible de l'implantation de locaux aveugles en façade, de manière à limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine ;
- d'autre part, pouvoir bénéficier d'une hauteur sous plafond importante, lorsqu'ils sont notamment affectés au commerce.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés dans les ouvrages de manière à les dissimuler.

#### **11.4.2 - Devantures**

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine. Elles doivent donc satisfaire aux prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, ...).

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs, etc. et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette (rez-de-chaussée entresolé par exemple).

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie (sauf impossibilité architecturale ou technique avérée), et les dispositifs de protection ne doivent pas supprimer la transparence visuelle.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture.

### **11.5 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions**

#### **11.5.1 - Clôtures**

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale, la conservation et la restauration de ces murs devient prépondérante.

Dans le secteur UBp du secteur du grand Clos, les clôtures constituées de murets bas en pierres rehaussés de haies devront être préservées et/ou refaites à l'identique. L'utilisation de clôture pleine dans la partie haute, en lieu et place des haies, est proscrite.

### **11.5.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul**

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

### **11.6 - Eléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 »,**

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article ° L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais, des séquences urbaine de type 1 et des petits patrimoines doit :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc.... ;
- permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
- garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

Pour les séquences urbaines de type 2, toute construction nouvelle doit tenir compte des éléments de rythme, gabarit, volumétrie et d'implantation qui caractérisent la séquence urbaine.

### **11.7 - Secteurs UBp**

Dans ces secteurs, toute construction nouvelle et toute intervention sur des constructions existantes doivent être réalisées avec respect.

En complément de l'application des articles 11.1 / 11.2 / 11.3 /11.4 et 11.5, des dispositions particulières doivent être prises en compte. Il s'agit notamment :

- dans le cas de travaux affectant un immeuble existant, de se référer le plus largement possible aux prescriptions de l'article 11.6 énoncées ci-dessus ;
- dans le cas d'une construction nouvelle, d'adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

Pour ce qui concerne leur implantation, les constructions sont soumises aux mêmes alignements ou aux mêmes reculs que ceux qui caractérisent les fronts bâtis existants.



## Article 12 – Zone UB – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

##### 12.1.1.1 Pour les logements, individuels, collectifs et les résidences services:

Pour les logements collectifs et les résidences services, Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les logements individuels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

##### 12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Secteurs centraux : île de Nantes, abord de la gare Pré-Gauchet Malakoff, Madeleine Champs de Mars	Pas de norme mini	1pl/ 120m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Centre d'agglomération l'intérieur des boulevards XIXème	1pl/200m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1pl/100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:
Hors périmètre	1 pl / 50 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

#### 12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### 12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

#### 12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1.2, 3, 4, 5 du présent article.

#### 12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Pour les extensions a destination d'habitation inférieure à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaires.

Pour les changements de destination de bureaux en logements à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

#### 12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## 12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureaux : les aires de stationnement doivent être réalisées pour 50 % de la norme dans un volume construit.

## 12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées

### 12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher - de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

### 12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### 12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## Article 13 – Zone UB – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

### 13.1 - Traitement des espaces libres et plantations

#### 13.1.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (cf. légende du règlement pièce n°5.2.4). Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

### **13.1.2 - Dans les reculs**

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

### **13.1.3 - Espaces de pleine terre**

Au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être en pleine terre.

### **13.1.4 - Terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

## **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 – Zone UB – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

*La zone UC est une zone excentrée qui couvre les hameaux et dont l'extension et la densification sont limitées.*

Le secteur UCa est destiné à l'accueil des gens du voyage sur des aires de stationnement ;

### Article 1 – Zone UC – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités artisanales, industrielles, agricoles, forestières, et commerciales à l'exception des restaurants ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
4. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
5. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais", des « séquences urbaines remarquables de type 1» et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3).

### Article 2 – Zone UC – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et dans le cadre d'opération de logement locatif social adapté aux gens du voyage ;
3. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
  - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
  - enfin, pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais », « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette.
4. dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-41,4°-d du code de l'urbanisme figurant sur le plan 5.2.2.2 de la légende du règlement ;

- toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> doit comprendre :
    - en secteur A : 25% de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement,
    - en secteur B et C : 35 % de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 35 % peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
  - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre à 1500 m<sup>2</sup> et 2499 m<sup>2</sup> doit comprendre :
    - en secteur A, B et C : 25% de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 25% peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
  - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre 1000 m<sup>2</sup> et 1499 m<sup>2</sup> doit comprendre :
    - en secteur A, B et C : 25% de Surface de Plancher de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
5. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
  6. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111- 2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
  7. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## **Article 3 – Zone UC – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

1. être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
2. assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
3. permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
4. présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UC – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone UC – Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseau, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.



## **Article 6 – Zone UC – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

### **6.1 - Règle générale**

Les constructions peuvent s'implanter soit à la limite d'emprise publique et des voies, soit à 3 mètres et plus de l'axe des voies.

### **6.2 - Dispositions particulières**

A la limite de l'emprise publique ou de la voie, est substituée, une marge de recul correspondant à :

1. la marge de recul figurant sur les plans de zonage quand elle existe ;
2. la limite de protection d'un espace boisé classé ;
3. la limite de mise en valeur d'ensembles paysagers ou de murs de clôture de qualité existants ;
4. la limite de mise en valeur des éléments est identifié au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ;
5. la limite des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, s'il s'agit d'un projet d'extension desdites constructions ;
6. une limite située entre les reculs constatés pour les constructions existantes sur les terrains contigus au terrain d'assiette du projet ;
7. un recul d'une profondeur maximale de 5 mètres qui peut être imposé à condition que ce recul ne laisse pas à découvert un pignon aveugle sur un terrain contigu, si la voie a une largeur au plus égale à 7 mètres sur son linéaire contigu au terrain d'assiette du projet ;
8. un recul défini en fonction du projet, si le projet concerne des services publics ou d'intérêt collectif et que la destination de ces derniers l'impose.

### **6.3 - Bande de constructibilité principale**

A partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, ou de la marge de recul définie ci-dessus la bande constructible principale a une profondeur de 15 mètres dans la zone UC.

A l'intérieur de la bande constructible principale, la construction nouvelle est toujours autorisée sur une profondeur de 10 mètres, au-delà, et, dans la limite de la profondeur de la bande constructible principale, la construction nouvelle ne peut dépasser de plus de un mètre en profondeur les constructions existantes sur les parcelles contiguës. Cette contrainte s'exerce sur 9 mètres à compter de chaque limite latérale du terrain d'assiette du projet. Pour l'application de cette règle, ne sont prises en compte sur les parcelles contiguës que les constructions implantées à moins de 9 mètres de la limite latérale du terrain d'assiette du projet, dont la hauteur est supérieure à 3,50 mètres.

Par exception, la bande constructible principale est portée à 30 mètres sans restriction due à la présence de constructions existantes sur les unités foncières contiguës, lorsque la construction projetée est nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **6.4 – Saillies**

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :

- 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
- 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## **Article 7 - Zone UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 - Règle générale**

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 15 mètres. Elle est portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale**

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté des deux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction projetée avec un minimum de 4 mètres.

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet:**

Quelles que soient la profondeur de l'assiette foncière du projet et la hauteur de la construction projetée, celle-ci est toujours autorisée jusqu'à une profondeur de 10 mètres.

Au-delà, la construction projetée doit respecter vis-à-vis des limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet, un retrait soit :

1. nul ou supérieur à 4 mètres si la hauteur de la construction projetée est au plus égale à 3,50 mètres hors tout ;
2. au moins égal à 9 mètres si la hauteur de la construction projetée est supérieure à 3,50 mètres hors tout.

#### **7.1.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire**

La construction projetée doit respecter vis-à-vis des limites séparatives, un retrait :

1. nul ou supérieur à 4 mètres si la hauteur de la construction projetée est au plus égale à 3,50 mètres hors tout ;
2. au moins à 9 mètres si la hauteur de la construction projetée est supérieure à 3,50 mètres hors tout.

### **7.2 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors que le bâtiment ou un élément est identifié au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » et « petit patrimoine » l'implantation des constructions doit être définie en harmonie avec celle dudit élément repéré ;
2. dès lors qu'un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;

3. dès lors que des ensembles paysagers existent, l'implantation de la construction peut être déterminée pour répondre à leur mise en valeur ;
4. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

### **7.3 - Règles d'implantation en secteur UCa**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

## **Article 8 – Zone UC- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Règle générale**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être soit nulle soit au moins égale à 6 mètres.

### **8.2 - Dispositions particulières**

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Un retrait minimum de 4 mètres peut être admis quand l'une des deux constructions a une hauteur hors tout inférieure à 3,50 mètres et qu'il s'agit d'une annexe.

## **Article 9 – Zone UC - Emprise au sol des constructions**

### **9.1 - Règle générale**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### **9.2 - Dispositions particulières**

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand leur destination l'impose.

## **Article 10 – Zone UC - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est limitée par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain d'assiette du projet au regard des bandes de constructibilité définies au chapitre 1-C et aux articles 6 et 7.

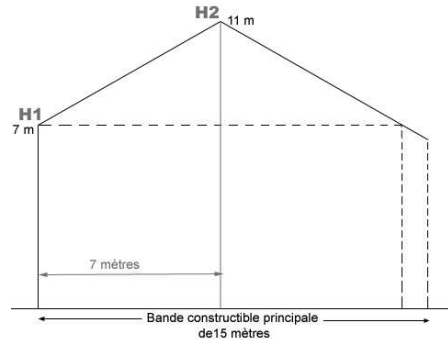
### **10.1 - Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale**

La règle de hauteur des constructions est définie par le gabarit enveloppe décrit au chapitre 1-C du présent règlement.

Les valeurs de H<sub>1</sub> figurent sur le plan d'épannelage (pièce 6.2) annexé au présent règlement.

Les valeurs de H2, fonction de H1, sont fixées par le tableau ci-dessous.

H1	H2	Nombre maximum de niveaux autorisés
7 m	11 m	<b>3 niveaux de plancher autorisés : RDC +2 niveaux</b>



Le nombre de niveau n'est règlementé qu'a partir de l'intérieur du gabarit définis par les hauteurs H1 et H2

### 10.2 - Hauteur maximale des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire

La règle de hauteur des constructions est définie par :

- une hauteur hors tout des constructions ;
- et, en outre, un gabarit enveloppe pour les constructions implantées en limite séparative.

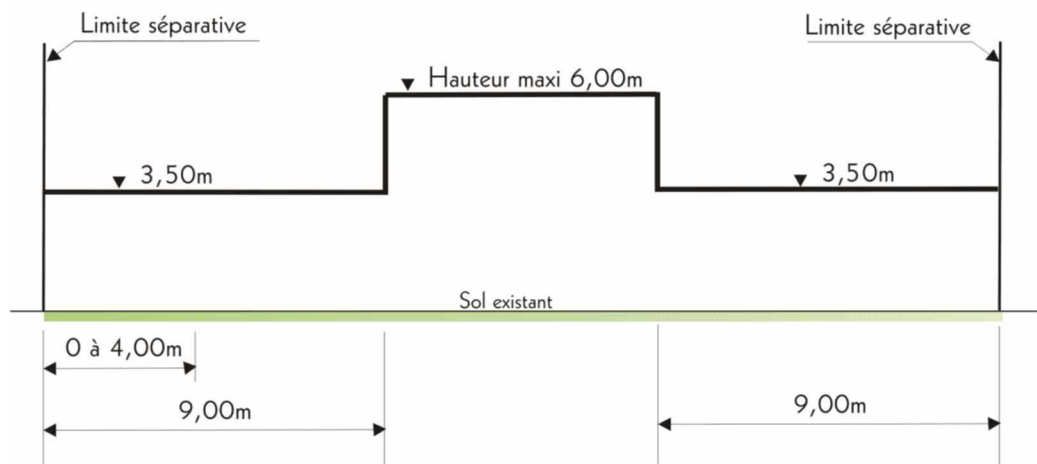
#### 10.2.1 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur « hors tout » des constructions est limitée à 6 mètres.

#### 10.2.2 – Gabarit des constructions en limite séparative

En outre, les constructions ou parties de construction édifiées sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par le schéma ci-dessous :

Gabarit des constructions



### 10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2, peut être admise ou imposée pour les travaux d'extension portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du

PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles des articles 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur destination impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est limitée à 10 mètres.

#### 10.4 - Hauteur des constructions ou parties de construction en secteur UCa

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres hors tout.

## Article 11 – Zone UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2 - Aménagement de constructions existantes

#### 11.2.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

#### 11.2.2 - Façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, ...);
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, ...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

#### 11.2.3 - Couverture

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

#### 11.2.4 - Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie, ...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

### 11.3 - Constructions nouvelles

#### 11.3.1 - L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une limite à atteindre, mais une limite à ne pas dépasser. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes si elles sont destinées à perdurer (patrimoine nantais, séquences urbaines).

#### 11.3.2 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure, pour laquelle des retraits peuvent être exigés. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut.

Le prolongement éventuel de conduits de fumée doit être soigneusement traité.

#### 11.3.3 - Façades principales (donnant sur les voies ou espaces publics)

Le plan – ou les plans – de façade donnant sur les voies ou espaces publics façonnent la ville ; ils revêtent donc une importance fondamentale.

Afin de s'assurer la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais, séquences urbaines).

Si des encorbellements sont prévus (oriels, etc...), une attention particulière sera portée à l'aspect de leur sous-face.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

La résistance aux chocs du soubassement est essentielle ; les matériaux employés doivent garantir sa pérennité (surtout lorsque l'immeuble est implanté en limite du domaine public).

#### 11.3.4 - Couverture

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais, séquences urbaines).

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. D'éventuelles excroissances peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

## 11.4 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.4.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale, la conservation et la restauration de ces murs devient prépondérante.

### 11.4.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

## 11.5 - Eléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine »,

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais, des séquences urbaine de type 1 et des petits patrimoines doit :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc ... ;
- permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
- garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

## Article 12 – Zone UC – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

##### 12.1.1.1 Pour les logements, individuels, collectifs et les résidences services:

Pour les logements collectifs et les résidences services, Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les logements individuels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

##### 12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Secteurs centraux : île de Nantes, abord de la gare Pré-Gauchet Malakoff, Madeleine Champs de Mars	Pas de norme mini	1pl/ 120m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Centre d'agglomération l'intérieur des boulevard XIXème	1pl/200m <sup>2</sup> Surface de Plancher	1 pl / 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1pl/100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:
Hors périmètre	1 pl / 50 m <sup>2</sup> Surface de Plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.



#### **12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

#### **12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation**

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1.2, 3, 4, 5 du présent article.

#### **12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat , toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

#### **12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## 12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les constructions à destination d'habitation et de bureaux : les aires de stationnement doivent être réalisées pour 50 % de la norme dans un volume construit.

## 12.6 – Stationnement des deux roues non motorisés

### 12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

### 12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### 12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## 12.7 - Normes de stationnement en secteur UCa

Une place de stationnement doit permettre d'assurer le stationnement d'une caravane, de son véhicule tracteur, et, le cas échéant, de sa remorque. La surface ne doit pas être inférieure à 75 m<sup>2</sup>, hors espaces collectifs et circulations internes à l'aire d'accueil.

## Article 13 – Zone UC – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

### 13.1 - Traitement des espaces libres et plantations

#### 13.1.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (cf. légende du règlement pièce n°5.2.4). Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

### **13.1.2 - Dans les reculs**

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

### **13.1.3 – Espaces de pleine terre**

Au moins 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être en pleine terre.

### **13.1.4 – Terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

## **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 – Zone UC – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

*La zone UH couvre les secteurs de la commune, urbanisés sous forme d'espaces ouverts construits de "tours et de barres" avec quelques secteurs pavillonnaires.*

*Dans la majorité des cas, ces quartiers font l'objet d'opérations de revitalisation qui pourront entraîner des démolitions, des constructions nouvelles ou des changements d'affectation permettant une mixité des fonctions mal assurée jusqu'à présent.*

*Pour les secteurs de renouvellement urbain, le secteur UH1 comprend les quartiers de Malakoff et du Clos Toreau. Le secteur central du quartier de Malakoff est classé en UH2, le secteur UH3 comprend l'orientation d'aménagement du boulevard de la Beaujoire et un secteur boulevard Joliot Curie. Les secteurs UH5 a et UH5 b couvrent le secteur de l'orientation d'aménagement Ouche Buron.*

*Le secteur UHr correspond à un espace de risques technologiques, les implantations admises y sont plus restreintes que dans le reste de la zone.*

### Article 1 – Zone UH – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais" et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) ;
7. pour le secteur UHr, les constructions à destination de logements, de commerces, les établissements recevant du public, ainsi que toutes activités pouvant être de nature à aggraver le risque.
8. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dont la destination n'est pas du logement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

### Article 2 – Zone UH – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;

2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
  - les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...); à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
3. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
4. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
5. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3):
  - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
  - enfin, pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais », et des «petits patrimoines» lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
6. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement pièce n°5.2.2.1. En cas de division du terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par la servitude ;
7. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
8. dans les secteurs délimités au titre de l'article L-151-15 du code de l'urbanisme figurant sur le plan 5.2.2.2 de la légende du règlement ;
  - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> doit comprendre :
    - en secteur A : 25% de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement,
    - en secteur B : 35 % de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 35 % peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
  - Toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre à 1500 m<sup>2</sup> et 2499 m<sup>2</sup> doit comprendre :
    - en secteur A et B : 25% de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 25% peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
  - Toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre 1000 m<sup>2</sup> et 1499 m<sup>2</sup> doit comprendre :
    - en secteur A et B : 25% de Surface de Plancher de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.

9. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, l'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du PLU et les activités de commerces, bureaux, équipements situées en rez-de-chaussée de programmes de logements ;
10. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
11. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (pièces 4.1 : OA boulevard de la Beaujoire, OA Côte Saint Sébastien, OA Fresche Blanc ; OA BD Cassin/Av. du bout des Landes, OA Ouche Buron, OA Saumonière, OA du Tertre ) ;
12. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## **Article 3 – Zone UH – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1- Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

**3.2.1** - Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

**3.2.2** - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la population peut être interdit.

## **Article 4 – Zone UH – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone UH – Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseau, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## **Article 6 – Zone UH – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

### **6.1 - Règle générale**

L'implantation des bâtiments est libre.

### **6.2 - Dispositions particulières**

Les constructions doivent s'implanter en limite ou au-delà des limites correspondant à :

1. la marge de recul figurant sur les plans de zonage quand elle existe ;
2. la limite de protection d'un espace boisé classé ;
3. la limite de mise en valeur d'ensembles paysagers ou de murs de clôture de qualité existants ;

4. la limite de mise en valeur des éléments identifiés au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » et « petit patrimoine ».

### 6.3 – Saillies

Les saillies sur voirie et dans les marges de recul graphique, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

En dehors des marges de recul graphiques, la profondeur des saillies sur l'unité foncière n'est pas règlementée.

## Article 7 - Zone UH - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Règle générale

Si la construction projetée a une hauteur au moins égale à 7 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction projetée avec un minimum de 6 mètres.

Si la construction projetée a une hauteur comprise entre 4 mètres et 7 mètres, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être soit nul en cas d'adossement à une construction existante d'une hauteur supérieure ou égale 4 mètres en limite séparative soit au moins égal à 6 mètres.

Si la construction projetée a une hauteur au plus égale à 4 mètres, le retrait, entre celle-ci et les limites séparatives doit être soit nul soit moins égal à 3 mètres.

Dans le cas d'une opération de réhabilitation, la création d'une cage d'ascenseur ou d'escalier ou d'un hall d'entrée est autorisée quelle que soit le retrait vis-à-vis des limites séparatives.

### 7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors que le bâtiment ou un élément est identifié au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 », l'implantation des constructions doit être définie en harmonie avec celle dudit élément repéré ;
2. dès lors qu'un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
3. dès lors que des ensembles paysagers existent, l'implantation de la construction peut être déterminée pour répondre à leur mise en valeur ;
4. dès lors que la limite séparative est contiguë aux voies ferrées, la construction peut s'implanter au droit de la servitude de voies de chemin de fer ou de la marge de recul graphique quand elle existe ;



5. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## **Article 8 – Zone UH Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Règle générale**

La distance des constructions les unes par rapport aux autres, doit être soit nulle soit au moins égale à :

1. la moitié de la hauteur « hors tout » effective en tout point de la plus haute des constructions avec un minimum de 6 mètres si la hauteur de la construction projetée est au moins égale à 4 mètres ;
2. 3 mètres si la hauteur de la construction projetée est inférieure à 4 mètres ou s'il s'agit de réaliser un passage piétons, d'usage collectif ;
3. Dans le cas d'une opération de réhabilitation, la création d'une cage d'ascenseur ou d'escalier, ou d'un hall d'entrée est autorisée quelque soit la distance vis-à-vis de la construction voisine.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, orielles doivent être pris en compte.

### **8.2 - Dispositions particulières**

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Un retrait minimum de 4 mètres peut être admis quand l'une des deux constructions a une hauteur hors tout inférieure à 3,50 mètres et qu'il s'agit d'une annexe.

## **Article 9 – Zone UH - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol n'est pas limitée. Toutefois pour les constructions comportant des logements collectifs, les espaces non construits, autres que les circulations et les stationnements, doivent être affectés à un usage collectif pour 60 % de leur surface au moins.

## **Article 10 – Zone UH - Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 - Constructions neuves**

La hauteur maximale « hors tout » des constructions est limitée à 17 mètres, sauf :

dans le secteur UH1 où cette hauteur peut atteindre à 35 mètres,

dans le secteur UH2 où cette hauteur peut atteindre 55 mètres.

dans les secteurs UH3 où cette hauteur peut atteindre 26 mètres,

dans le secteur UH5a où cette hauteur peut atteindre 17 mètres pour 60 % du terrain d'assiette du projet et 11 m pour 40 % du terrain d'assiette du projet.

dans le secteur UH5b où cette hauteur peut atteindre 26 mètres. Pour 20 % du terrain d'assiette du projet et 18 m pour 80 % du terrain d'assiette du projet.

## 10.2 - Dispositions particulières

Pour la totalité des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, il est autorisé la création d'un niveau supplémentaire habitable ou utile.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur destination impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;

# Article 11 – Zone UH - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

## 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## 11.2 - Aménagement de constructions existantes

### 11.2.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

### 11.2.2 - Façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, ...) ;
- Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, ...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

### 11.2.3 - Couverture

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

### 11.2.4 - Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie, ...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

### 11.3 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...). **L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes si elles sont destinées à perdurer (patrimoine nantais).

#### 11.3.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure, pour laquelle des retraits peuvent être exigés. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut.

Le prolongement éventuel de conduits de fumée doit être soigneusement traité.

#### 11.3.2 - Façades principales (donnant sur les voies ou espaces publics)

Le plan – ou les plans – de façade donnant sur les voies ou espaces publics façonnent la ville ; ils revêtent donc une importance fondamentale.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais).

Si des encorbellements sont prévus (oriels, etc...), une attention particulière sera portée à l'aspect de leur sous-face.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

La résistance aux chocs du soubassement est essentielle ; les matériaux employés doivent garantir sa pérennité (surtout lorsque l'immeuble est implanté en limite du domaine public).

#### 11.3.3 - Couverture

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais).

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. D'éventuelles excroissances peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

## 11.4 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

### 11.4.1 - Rez-de-Chaussée

Outre la pérennité exigée pour les matériaux de soubassement des immeubles, les rez-de-chaussée bordant le domaine public doivent :

- d'une part, être libérés le plus largement possible de l'implantation de locaux aveugles en façade, de manière à limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine ;
- d'autre part, pouvoir bénéficier d'une hauteur sous plafond importante, lorsqu'ils sont notamment affectés au commerce.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. ...doivent être intégrés dans les ouvrages de manière à les dissimuler.

### 11.4.2 - Devantures

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine. Elles doivent donc satisfaire aux prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, ...).

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs, etc.... et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette (rez-de-chaussée entresolé par exemple).

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie (sauf impossibilité architecturale ou technique avérée), et les dispositifs de protection ne doivent pas supprimer la transparence visuelle.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture.

## 11.5 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.5.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale, la conservation et la restauration de ces murs devient prépondérante.

### **11.5.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul**

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

## **11.6 - Eléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine »,**

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais et des petits patrimoines doit :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc.... ;
- permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
- garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

## **Article 12 – Zone UH – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### **12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles**

#### **12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :**

##### **12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:**

il est exigé

- une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dans les secteurs situés dans les « quartier politique de la ville » ( Pièce 5.2.8 )
- pour les autres secteurs il est exigé une place de stationnement par tranche de 1/60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher .

##### **12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

**12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :**

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Secteurs centraux : île de Nantes, abord de la gare Pré-Gauchet Malakoff, Madeleine Champs de Mars	Pas de norme mini	1pl/ 120m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Centre d'agglomération l'intérieur des boulevards XIXème	1pl/200m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1pl/150 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:
Hors périmètre	1 pl / 150 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	Pas de maximum

En UH 5 la norme maximale est fixée à 1/40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

**12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

**12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

**12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

## **12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation-**

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1. 2, 4, 5 du présent article.

## **12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

## **12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## **12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

## **12.6 – Stationnement des deux roues non motorisés**

### **12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :**

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### **12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### **12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## **Article 13 – Zone UH – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Traitement des espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (cf. légende du règlement pièce n°5.2.4). Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

#### **13.1.2 - Terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.



### 13.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 – Zone UH – Coefficient d’occupation des sols**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

*La zone UM regroupe les secteurs d'implantation des grands équipements publics et privés, des universités et grandes écoles et des logements à destination des étudiants, des centres de recherche et des activités, d'hébergement hôtelier.*

*Le secteur UM1 couvre le secteur de l'hôpital Saint Jacques.*

*Le secteur UM2 couvre le secteur de la soufflerie Jules Verne, boulevard Martin Luther King.*

*En général, cette zone est urbanisée sous forme de parcs d'activités dont le caractère vert doit rester très marqué.*

### Article 1 – Zone UM – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions à destination d'habitation à l'exception des logements de fonction liés aux activités de la zone ;
2. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières ; et commerciales, aux résidences services à l'exception de l'hébergement hôtelier, des structures d'hébergement collectif en lien avec la destination de la zone, des restaurants et des débits de boissons ;
3. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
5. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
6. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
7. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais" et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3).

### Article 2 – Zone UM – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant :

- les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives ;
3. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
  4. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
  5. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
    - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine,
    - enfin, pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais » et des « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
  6. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° et de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
  7. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
  8. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## Article 3 – Zone UM – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### 3.2 - Conditions d'accès aux voies

**3.2.1** - Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

**3.2.2** - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la population peut être interdit

En outre, l'accès est interdit sur les voies suivantes : A11, périphérique.

## Article 4 – Zone UM – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### 4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### 4.3 - Réseaux divers

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### 4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## Article 5 - Zone UM – Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseau, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## Article 6 – Zone UM – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

### 6.1 - Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 9 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie.

Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UM2

### 6.2 - Dispositions particulières

Les constructions doivent s'implanter en limite ou au-delà des limites correspondant à :

1. une marge de recul figurant sur les plans de zonage, quand elle existe ;
2. la limite de protection d'un espace boisé classé ;
3. la limite de mise en valeur d'ensembles paysagers ou de murs de clôture de qualité existants ;
4. la limite de mise en valeur des éléments identifiés au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 » ;
5. un recul défini en fonction du projet, si le projet concerne des services publics ou d'intérêt collectif et que la destination de ces derniers l'impose.

### 6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## Article 7 - Zone UM - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Règle générale

Si la construction projetée a une hauteur supérieure à 3,50 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait au moins égal à 9 mètres par rapport aux limites séparatives.

Si la construction projetée a une hauteur au plus égale à 3,50 mètres, le retrait, entre celle-ci et les limites latérales doit être au moins égal à 3 mètres.

## 7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors que le bâtiment ou un élément est identifié au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 », l'implantation des constructions doit être définie en harmonie avec celle dudit élément repéré ;
2. dès lors qu'un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
3. dès lors que des ensembles paysagers existent, l'implantation de la construction peut être déterminée pour répondre à leur mise en valeur ;
4. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## Article 8 – Zone UM Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

La distance des constructions les unes par rapport aux autres, doit être soit nulle soit au moins égale à 9 mètres.

### 8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## Article 9 – Zone UM - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 40%.

## Article 10 – Zone UM - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - Constructions neuves

La hauteur maximale « hors tout » des constructions est limitée à 19 mètres.

Dans le secteur UM<sub>1</sub> la hauteur maximale « hors tout » des constructions est limitée à 24 mètres.

### 10.2 - Dispositions particulières

Pour la totalité des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, il est autorisé la création d'un niveau supplémentaire habitable ou utile.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur destination impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes.

## **Article 11 – Zone UM - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **11.2 - Aménagement de constructions existantes**

#### **11.2.1 - Principes généraux**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

#### **11.2.2 - Façades**

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, ...) ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, ...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

#### **11.2.3 - Couverture**

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherché de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

#### **11.2.4 - Ravalement**

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;

- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie, ...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

### 11.3 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...). **L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes si elles sont destinées à perdurer (patrimoine nantais).

#### 11.3.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure, pour laquelle des retraits peuvent être exigés. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut.

Le prolongement éventuel de conduits de fumée doit être soigneusement traité.

#### 11.3.2 - Façades principales (donnant sur les voies ou espaces publics)

Le plan – ou les plans – de façade donnant sur les voies ou espaces publics façonnent la ville ; ils revêtent donc une importance fondamentale.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais).

Si des encorbellements sont prévus (oriels, etc...), une attention particulière sera portée à l'aspect de leur sous-race.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

La résistance aux chocs du soubassement est essentielle ; les matériaux employés doivent garantir sa pérennité (surtout lorsque l'immeuble est implanté en limite du domaine public).

#### 11.3.3 - Couverture

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais).

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. D'éventuelles excroissances peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.



Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

## 11.4 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

### 11.4.1 - Rez-de-Chaussée

Outre la pérennité exigée pour les matériaux de soubassement des immeubles, les rez-de-chaussée bordant le domaine public doivent :

- d'une part, être libérés le plus largement possible de l'implantation de locaux aveugles en façade, de manière à limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine ;
- d'autre part, pouvoir bénéficier d'une hauteur sous plafond importante, lorsqu'ils sont notamment affectés au commerce.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc ...doivent être intégrés dans les ouvrages de manière à les dissimuler.

### 11.4.2 - Devantures

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine. Elles doivent donc satisfaire aux prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, ...).

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs, etc... et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette (rez-de-chaussée entresolé par exemple).

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie (sauf impossibilité architecturale ou technique avérée), et les dispositifs de protection ne doivent pas supprimer la transparence visuelle.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture.

## 11.5 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.5.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale, la conservation et la restauration de ces murs devient prépondérante.

### 11.5.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

### **11.6 - Eléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine »**

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais et des petits patrimoines doit :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc ;
- permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
- garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

## **Article 12 – Zone UM – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### **12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles**

#### **12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :**

##### **12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:**

il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

##### **12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher .Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### **12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Secteurs centraux : île de Nantes, abord de la gare Pré-Gauchet Malakoff, Madeleine Champs de Mars	Pas de norme mini	1pl/ 120m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Centre d'agglomération l'intérieur des boulevards XIXème	1pl/200m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1pl/150 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:
Hors périmètre	1 pl / 150 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

### 12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

### 12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

### 12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

### 12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation-

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une

réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1. 2, 4, 5 du présent article.

### **12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### **12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher. de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

### **12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureaux : les aires de stationnement doivent être réalisées pour 50 % de la norme dans un volume construit.

### **12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées**

#### **12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :**

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. , des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher –  
de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup>de Surface de Plancher

#### **12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### 12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## Article 13 – Zone UM – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

### 13.1 - Traitement des espaces libres et plantations

#### 13.1.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (cf. légende du règlement pièce n°5.2.4). Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

#### 13.1.2 - Terrasses

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

### 13.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Article 14 – Zone UM – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE reçoit toutes les activités commerces de gros, services, bureaux, activités artisanales, sauf certaines soumises à autorisation dans le cadre des installations classées pour protection de l'environnement.

Le secteur UEc est destiné à recevoir des activités économiques et commerciales : commerces de détail existants, activités de loisirs et de restauration, débits de boisson, bureaux.

Le secteur UEt, est destiné à accueillir les activités tertiaires.

Le secteur UEr couvre les secteurs soumis à des risques technologiques.

### Article 1 – Zone UE – Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1.1 - Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de celle prévue à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise ;
6. dans les secteurs UEt, les constructions à destination industrielle, d'artisanat, d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2 et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de ceux prévus à l'article 2 .
7. dans le secteur UEr, les constructions à destination d'habitation, les immeubles de grande hauteur ainsi que les établissements recevant du public de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories. Les constructions et extensions à destination d'activités industrielles comportant ou non des installations classées sont admises dès lors que le risque n'est pas augmenté et qu'elles n'engendrent pas d'apport trop important de population sur le site.
8. les constructions, ouvrages et travaux à destination de structures d'hébergement collectif et de résidences services.

#### 1.2 - Dans toute la zone UE, excepté en UEc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces de détail, à l'exception des débits de boissons et des restaurants ;

#### 1.3 - Dans le secteur UEc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces de gros, d'artisanat et d'industrie.



## Article 2 – Zone UE – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### 2.1 - Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. l'extension des constructions existantes à destination de commerce de détail existantes à l'approbation de la modification du PLU en date du 23 octobre 2009, dans la limite d'un plafond de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
3. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant :
  - les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants de l'agglomération, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
4. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une destination de construction autorisée dans la zone ou d'un service public ou d'intérêt collectif et qu'ils se situent sur le même terrain ;
5. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
  - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine,
  - enfin, pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais » et des « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
7. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
8. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
9. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
10. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## 2.2 - Dans le secteur UEc, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions existantes, à destination de commerces de détail, existantes à l'approbation de la modification du PLU en date du 23 octobre 2009, dans la limite :
  - a. d'un plafond de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les constructions de 0 à 1 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher;
  - b. d'un plafond de 125 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les constructions de 1 001 à 2 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
  - c. d'un plafond de Surface de Plancher représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale, pour les constructions de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
2. les constructions à destination de commerce de détail existantes à l'approbation de la modification du PLU en date du 23 octobre 2009, à la seule condition qu'elles résultent d'une opération de démolition-reconstruction de constructions à destination de commerces de détail, dans la limite d'un plafond de Surface de Plancher représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale ;
3. l'extension des constructions à destination de commerces de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU du 9 décembre 2011, dans la limite :
  - a. d'un plafond de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les constructions de 0 à 1 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
  - b. d'un plafond de 125 m<sup>2</sup> de Surfaces de Plancher pour les constructions de 1 001 à 2 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher;
  - c. d'un plafond de Surface de Plancher représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale, pour les constructions de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
4. Dans les constructions à destination principale de commerce de détail, les changements de destination, vers du commerce de détail des surfaces non affectées au commerce de détail, sont également comptabilisées dans le calcul des plafonds de surface supplémentaire autorisée définis ci-dessus (a-, b- et c-).

Les extensions et les changements de destination se cumulent dans le calcul des plafonds.

## Article 3 – Zone UE – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au publics

### 3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

**3.2.1** - Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

**3.2.2** - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui, présenterait une gêne ou un risque pour la population peut être interdit

En outre, l'accès est interdit sur les voies suivantes : A11, périphérique.

## **Article 4 – Zone UE – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes autonomes d'assainissement répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## Article 5 – Zone UE – Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseau, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## Article 6 – Zone UE – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

### 6.1 - Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 9 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie.

### 6.2 - Dispositions particulières

Les constructions doivent s'implanter en limite ou au-delà des limites correspondant à :

1. la marge de recul figurant sur les plans de zonage quand elle existe ;
2. la limite de protection d'un espace boisé classé ;
3. la limite de mise en valeur d'ensembles paysagers ou de murs de clôture de qualité existants ;
4. la limite de mise en valeur des éléments est identifié au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » et « petit patrimoine » ;
5. la limite des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, s'il s'agit d'un projet d'extension desdites constructions ;
6. une limite située entre les reculs constatés pour les constructions existantes sur les terrains contigus au terrain d'assiette du projet ;
7. un recul défini en fonction du projet, si le projet concerne des services publics ou d'intérêt collectif et que la destination de ces derniers l'impose.

### 6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## **Article 7 - Zone UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 - Règle générale**

Si la construction projetée a une hauteur au moins égale à 7 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait au moins égal à la hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction projetée avec un minimum de 7 mètres par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette du projet,

Si la construction projetée a une hauteur comprise entre 3,50 mètres et 7 mètres, le retrait doit être soit nul, soit au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites latérales et doit être au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet,

Si la construction projetée a une hauteur au plus égale à 3,50 mètres, le retrait doit être soit nul soit au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette du projet.

### **7.2 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors que le bâtiment ou un élément est identifié au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » l'implantation des constructions doit être définie en harmonie avec celle dudit élément repéré ;
2. dès lors qu'un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
3. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
4. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## **Article 8 – Zone UE Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance des constructions projetées les unes par rapport aux autres doit être soit nulle, soit égale ou supérieure à 3m.

## **Article 9 – Zone UE - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est limitée à 90%.

## **Article 10 – Zone UE - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

## Article 11 – Zone UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2 - Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

### 11.3 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...). **L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes si elles sont destinées à perdurer (patrimoine nantais).

#### 11.3.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine.

### 11.4 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

#### 11.4.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

#### 11.4.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

**11.5 - Eléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine»,**

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l’objet d’une protection particulière au titre de l’article L. 123-1-5,7 du code de l’urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l’histoire de la ville ou de l’intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais et des petits patrimoines doit :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d’entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l’amélioration des conditions d’accessibilité, d’habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc.... ;
- permettre d’insérer des éléments d’installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d’éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l’édifice ;
- garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

**Article 12 – Zone UE – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**AVERTISSEMENT :**

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

**12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles**

**12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation-:**

**12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m² de Surface de Plancher

**12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d’hébergement collectif :**

Pour les surfaces affectées à l’hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de Surface de Plancher.

**12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d’hébergement hôtelier :**

Pour les surfaces affectées à l’hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de SHON Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de Surface de Plancher.

**12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :**

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d’influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

<b>Périmètres</b>	<b>Normes minimales</b>	<b>Normes maximales</b>
Secteurs centraux : île de Nantes, abord de la gare Pré-	Pas de norme mini	1pl/ 120m² de Surface de Plancher

Gauchet Malakoff, Madeleine Champs de Mars		
Centre d'agglomération l'intérieur des boulevards XIXème	1pl/200m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1pl/100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:
Hors périmètre	1 pl / 50 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

#### **12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il n'est imposé aucune place
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup>.
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.-

#### **12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

#### **12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation**

Pour tous les projets dont l'unité foncière est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1. 2, 4, 5 du présent article.

#### **12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- Le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

#### **12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**



Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la **Surface de Plancher**, de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## **12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

## **12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées**

### **12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :**

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher –
- de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

### **12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés,

il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,

et une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### **12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## **Article 13 – Zone UE – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Traitement des espaces libres et plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l’amélioration du cadre de vie et à la gestion de l’eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l’organisation du bâti sur le terrain afin qu’ils ne soient pas uniquement le négatif de l’emprise des constructions mais qu’ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l’ensoleillement, lorsqu’il s’agit d’aménagement paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (cf. légende du règlement pièce n°5.2.4). Il en est outre exigé, au minimum, la présence d’1 arbre de haute tige ou une plantation de 2 mètres de haut pour 200 m<sup>2</sup> d’espaces libres du terrain d’assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l’urbanisme.

## **Article 14 – Zone UE – Coefficient d’occupation des sols**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

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

Le secteur UGr couvre les secteurs soumis à des risques technologiques, identifiés au plan de zonage.

### Article 1 – Zone UG – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, de commerces à l'exception des débits de boisson et des restaurants, et de bureaux non liés à une activité industrielle ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
3. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais" et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) ;
7. dans le secteur UGr, les constructions à destination d'habitation, les immeubles de grande hauteur ainsi que les établissements recevant du public de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories. Les constructions et extensions à destination d'activités industrielles comportant ou non des installations classées sont admises dès lors que le risque n'est pas augmenté et qu'elles n'engendrent pas d'apport trop important de population sur le site ;
8. les constructions, ouvrages et travaux à destination de structures d'hébergement collectif et de résidences services.

### Article 2 – Zone UG – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article UG1 ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une destination de construction

- autorisée dans la zone ou d'un service public ou d'intérêt collectif et qu'ils se situent sur le même terrain ;
3. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
  4. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
    - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine,
    - enfin, pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais » et des «petits patrimoines» lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
  5. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
  6. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
  7. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## **Article 3 – Zone UG – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 – Modalité de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui, présenterait une gêne ou un risque pour la population peut être interdit

En outre, l'accès est interdit sur les voies suivantes : A11, périphérique.

## **Article 4 – Zone UG – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone UG – Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseau, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## **Article 6 – Zone UG – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

### **6.1 - Règle générale**

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie.

## 6.2 - Dispositions particulières

Les constructions doivent s'implanter en limite ou au-delà des limites correspondant à :

1. la marge de recul figurant sur les plans de zonage quand elle existe ;
2. la limite de protection d'un espace boisé classé ;
3. la limite de mise en valeur d'ensembles paysagers ou de murs de clôture de qualité existants ;
4. la limite de mise en valeur des éléments est identifiée au plan de zonage et définies au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 » ;
5. la limite des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, s'il s'agit d'un projet d'extension desdites constructions ;
6. une limite située entre les reculs constatés pour les constructions existantes sur les terrains contigus au terrain d'assiette du projet ;
7. un recul défini en fonction du projet, si le projet concerne des services publics ou d'intérêt collectif et que la destination de ces derniers l'impose.

## 6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## Article 7 - Zone UG - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Règle générale

Si la construction projetée a une hauteur au moins égale à 7 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait au moins égal à la hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction projetée avec un minimum de 7 mètres par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette du projet,

Si la construction projetée a une hauteur comprise entre 3,50 mètres et 7 mètres, le retrait doit être soit nul, soit au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites latérales et doit être au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet,

Si la construction projetée a une hauteur au plus égale à 3,50 mètres, le retrait doit être soit nul soit au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette du projet.

### 7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors que le bâtiment ou un élément est identifié au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » l'implantation des constructions doit être définie en harmonie avec celle dudit élément repéré ;
2. dès lors qu'un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
3. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
4. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## **Article 8 – Zone UG Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance des constructions projetées les unes par rapport aux autres doit être soit nulle, soit égale ou supérieure à 3m.

## **Article 9 – Zone UG - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est limitée à 90%.

## **Article 10 – Zone UG - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

## **Article 11 – Zone UG - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **11.2 - Aménagement de constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

### **11.3 - Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles,



rythmes, ...). **L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes si elles sont destinées à perdurer (patrimoine nantais).

### 11.3.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

## 11.4 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.4.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

### Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

## 11.5 - Éléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine »,

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais et des petits patrimoines doit :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc.... ;
- permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
- garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

## Article 12 – Zone UG – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

##### 12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:

il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ;

##### 12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SHON.

#### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Secteurs centraux : île de Nantes, abord de la gare Pré-Gauchet Malakoff, Madeleine Champs de Mars	Pas de norme mini	1pl/ 120m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Centre d'agglomération l'intérieur des boulevards XIXème	1pl/200m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1pl/100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:
Hors périmètre	1 pl / 50 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

#### **12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### **12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation**

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette du projet est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1. 2, 4, 5 du présent article.

### **12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### **12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

### **12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

### **12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées**

#### **12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :**

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

### **12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### **12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## **Article 13 – Zone UG – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Traitement des espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (cf. légende du règlement pièce n°5.2.4). Il en est outre exigé, au minimum, la

présence d'1 arbre de haute tige ou une plantation de 2 mètres de haut pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 – Zone UG – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPa

La zone UPa couvre les grands projets urbains de l'île de Nantes, d'Euronantes et du Pré-Gauchet, destinée à recevoir des logements, des équipements et des activités, participant directement au développement du centre d'une agglomération de 500 000 habitants, capitale régionale et cœur d'une métropole européenne. La zone UPa comprend un secteur UPac couvrant le centre commercial de Beaulieu, un secteur UPas couvrant le secteur du Faubourg de la Biesse de l'île de Nantes et un secteur UPag couvrant le secteur -du projet de la restructuration de la gare de Nantes.

### Article 1 – Zone UPa– Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou liés à une occupation ou utilisation des sols admises dans la zone ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais" et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3).
7. le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux », les changements de destination des commerces activités artisanales implantés le long des ces voies en bureaux, et services financiers et bancaires, d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

### Article 2 – Zone UPa – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la

- commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...); à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
  5. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
  6. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
    - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine,
    - enfin, pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais » et des «petits patrimoines» et des lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
  7. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° et de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1;
  8. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
  9. dans les secteurs délimités au titre de l'article L-151-15du code de l'urbanisme figurant sur le plan 5.2.2.2 de la légende du règlement, en secteur C :
    - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> doit comprendre 35 % de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 35 % peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
    - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre à 1500 m<sup>2</sup> et 2499 m<sup>2</sup> doit comprendre 25% de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 25% peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
    - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre 1000 m<sup>2</sup> et 1499 m<sup>2</sup> doit comprendre 25% de Surface de Plancher de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
  10. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (pièces 4.1 : OA Rondeau/Freinet ; OA Brossette ; OA Prairie au Duc Nord, OA Prairie au Duc Sud ; OA Senghor ; OA Sourdéac, OA Martyrs/Gâche, OA bd Victor Hugo/bd Gustave Roch, OA Pierre Landais ; **OA Léon Bureau,OA rue des Marchandises, OA Bd Vincent Gache, OA Boulevard Barthou,OA rue Viviani,OA rue Gaétan Rondeau ) ; .**
  11. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

### **2.1 - Dans le secteur UPac, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

L'extension des constructions existantes, à destination de commerces de détail, existantes à l'approbation de la modification du PLU en date du 23 octobre 2009, dans la limite d'un plafond de Surface de Plancher représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale.

## **Article 3 – Zone UPa – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UPa – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.



Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

#### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

### **Article 5 - Zone UPa – Superficie minimale des terrains constructibles**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

### **Article 6 – Zone UPa – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **6.1 - Règle générale**

L'implantation de la façade de la construction est libre à partir de la limite d'emprise publique ou de voie d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point assurant la liaison entre deux voies existantes, jusqu'à 80% de profondeur du terrain d'assiette du projet, sans limitation de profondeur pour le secteur UPag.

#### **6.2 – Saillies**

Les saillies sur voirie et dans les marges de recul graphique, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

En dehors des marges de recul graphiques, la profondeur des saillies sur l'unité foncière n'est pas réglementée.

### **Article 7 - Zone UPa - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.1 - Règle générale**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions projetées doivent être édifiées :

### **7.1.1 - si la hauteur maximale de la construction projetée est supérieure à 6 mètres (4 mètres dans le secteur UPas),**

- en limite séparative, dans une profondeur de 25 mètres (18 mètres pour le secteur UPas) à partir de la limite d'emprise publique ou de voie d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point assurant la liaison entre deux voies existantes, ou au delà en cas d'adossement à une construction existante en limite séparative. Pour les constructions existantes sur les parcelles contiguës, seules sont prises en compte les constructions dont la hauteur maximale est supérieure à 4 mètres ;
- et/ou en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 mètres.
- En limite séparative, sans limitation de profondeur dans le secteur UPag.
- et/ou pour les parcelles bordées à minima par deux limites d'emprise publique ou de voie et dont une des profondeurs est inférieure à 25 mètres, l'implantation peut se faire en respectant un retrait d'au moins un quart de la hauteur hors tout effective en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 mètres (hors secteur UPAs)

### **7.1.2 - si la hauteur maximale de la construction projetée est inférieure à 6 mètres: (4 mètres dans le secteur UPas)**

- en respectant un retrait nul ou, au moins égal à 3 mètres.

## **7.2 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors que le bâtiment ou un élément est identifié au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 », l'implantation des constructions doit être définie en harmonie avec celle dudit élément repéré ;
2. dès lors qu'un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
3. dès lors que des ensembles paysagers existent, l'implantation de la construction peut être déterminée pour répondre à leur mise en valeur ;
4. dès lors que la limite séparative est contiguë aux voies ferrées, la construction peut s'implanter au droit de la servitude de voies de chemin de fer ou de la marge de recul graphique quand elle existe, dans une profondeur de 25 mètres (18 mètres pour le secteur UPas), sans limitation de profondeur pour le secteur UPag.
5. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.
7. dès lors que les nouvelles constructions sont implantées à l'alignement des voies nouvelles d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point assurant la liaison entre deux voies existantes.

## **Article 8 – Zone UPa - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Règle générale**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain soit nulle soit au moins égale au tiers de la hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain n'est pas règlementé dans le secteur UPag.

### **8.2 - Dispositions particulières**

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Lorsque les nouvelles constructions sont implantées à la limite des voies nouvelles d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point assurant la liaison entre deux voies existantes.

## **Article 9 – Zone UPa - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol n'est pas limitée.

## **Article 10 – Zone UPa - Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 - Les constructions neuves**

La hauteur maximale des constructions est limitée par rapport à la hauteur maximale hors tout de chaque volume et par rapport à la hauteur moyenne du projet.

Les hauteurs sont définies au chapitre 1-C du présent règlement.

La hauteur maximale hors tout de chaque volume doit rester inférieure ou égale à la valeur de la hauteur « maxi » indiquée sur le plan d'épannelage (pièce 6.2).

La hauteur moyenne du projet doit rester inférieure ou égale à la valeur de la hauteur de référence indiquée sur le plan d'épannelage (pièce 6.2).

Une hauteur « hors tout » de 3,50 mètres est toujours admise par rapport au niveau du sol existant avant travaux.

### **10.2 - Dispositions particulières**

Des hauteurs supérieures à celles fixées ci-dessus, peuvent être admises ou imposées pour les travaux d'extension portant sur les constructions existantes dont les hauteurs, à la date d'approbation du PLU, sont supérieures à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux sont celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur destination impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes.

Dans le sous-secteur UPas, les constructions faisant l'objet d'un même projet ne pourront avoir une hauteur homogène sur un linéaire contigu de plus de 15 mètres et devront présenter des différences de niveau significatives.

## Article 11 – Zone UPa - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2 - Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

### 11.3 - Constructions nouvelles

**L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes si elles sont destinées à perdurer (patrimoine nantais).

#### 11.3.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine.

Dans le sous secteur UPas, toute construction nouvelle doit tenir compte des éléments de rythme – notamment liés au parcellaire ancien -, gabarit, volumétrie et d'implantation qui caractérisent le tissu faubourien.

Les éléments techniques, hors cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, devront rechercher une intégration architecturale qualitative à l'ensemble du bâtiment. En cas d'implantation en toiture, ces éléments devront être dissimulé par un dispositif architectural n'altérant pas la qualité des façades.

### 11.4 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

#### Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes

#### Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

### **11.5 - Eléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais », « petit patrimoine », et « éléments caractéristiques du paysage de l'île de Nantes ».**

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais et des petits patrimoines doit :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc... ;
- permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
- garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

**Les opérations portant sur des « éléments caractéristiques du paysage de l'île de Nantes », constitués de simples constructions ou ensembles de constructions, repérés sur le plan annexé au présent règlement (pièce n°5.2.3) doivent respecter ou prendre en compte les éléments caractéristiques des volumes, de leur implantation ou des détails architectoniques (balcons, coursives, matériaux, modénatures...) et de leur rapport avec leur environnement.**

## **Article 12 – Zone UPa – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### **12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles**

#### **12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :**

##### **12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:**

il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

##### **12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

##### **12.1.1.3 -En Upas, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup> :**

Il n'est imposé aucune place de stationnement à condition que le terrain d'assiette du projet ait une façade sur rue inférieure ou égale à 15 m et une emprise inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>.

#### **12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :**

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Secteurs centraux : île de Nantes, abord de la gare Pré-Gauchet - Malakoff, Madeleine Champs de Mars	Pas de norme mini	1pl/ 120m <sup>2</sup> de Surface de Plancher

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

**12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur UPag : il n'est imposé aucune place de stationnement.

**12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

**12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

**12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram, Busway, chronobus) - hors norme pour habitation et bureaux**

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1.2, 4, 5 du présent article.

**12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Pour les extensions des constructions à usage de bureaux, le calcul de la norme maxi s'appliquera à l'ensemble de la construction (construction existante et extension).

## 12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la **Surface de Plancher**, de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## 12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

Pour les bureaux et les habitations, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100 % de la norme dans un volume construit.

## 12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées

### 12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

- Pour les constructions citées à l'article 12.1.1.3, le renforcement du local vélo et de la qualité de son agencement (rdc, accès, équipements...) en lien avec l'animation du rez de chaussée de la
- façade sera exigée.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

### 12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### 12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## **Article 13 – Zone UPa – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Traitement des espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

#### **13.1.2 - Dans les reculs**

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

#### **13.1.3 – Terrasses ou toitures terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

Les espaces sur dalles non accessibles hors travaux de maintenance doivent être végétalisés.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en UPag

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 – Zone UPa – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPb

*Caractère de la zone UPb : La zone comprend deux sites en bords de Loire et de part et d'autre du canal Saint Félix destiné à recevoir des logements, des équipements dont l'extension de la Cité des Congrès et des activités participant directement au développement du centre d'une agglomération de 500 000 habitants, capitale régionale*

*Le secteur UPb1 couvre le site emblématique du stade Marcel SAUPIN.*

*Le secteur UPb2 couvre le site du secteur de la Cité des Congrès/CIC/Loire. .*

### Article 1 – Zone UPb – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

### Article 2 – Zone UPb – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant :
  - les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
3. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
4. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;

5. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
6. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

### **Article 3 – Zone UPb – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

#### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

### **Article 4 – Zone UPb – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

#### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

### 4.3 - Réseaux divers

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### 4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## Article 5 - Zone UPb – Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune superficie minimale n'est imposée.

## Article 6 – Zone UPb – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'implantation de la façade de la construction est libre à partir de la limite d'emprise publique ou de voie jusqu'à 80% de profondeur du terrain d'assiette du projet.

### 6.1 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## Article 7 - Zone UPb - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

## Article 8 – Zone UPb - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain soit nulle soit au moins égale à la moitié de hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

### 8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## Article 9 – Zone UPb - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

## Article 10 – Zone UPb - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - Règles générales

Les hauteurs maximales hors tout des constructions sont limitées à :

- 55 Mètres en secteur UPb1
- 24 mètres en secteur UPb2

### 10.2 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur destination impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes.

## Article 11 – Zone UPb - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## 11.2 - Constructions nouvelles

**L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes destinées à perdurer.

### 11.2.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine.

## 11.3 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

## Article 12 – Zone UPb – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

##### 12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:

il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

##### 12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher .Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher .

#### 12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Secteurs centraux : île de Nantes, abord de la gare Pré-Gauchet - Malakoff, Madeleine Champs de Mars	Pas de norme mini	1pl/ 120m <sup>2</sup> de Surface de Plancher

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

#### 12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### 12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

### 12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1. 2, 4, 5 du présent article.

### 12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### 12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

### **12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

Pour les bureaux et les habitations, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100 % de la norme dans un volume construit.

### **12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées**

#### **12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :**

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### **12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

#### **12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## **Article 13 – Zone UPb – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**



## 13.1 - Traitement des espaces libres et plantations

### 13.1.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

### 13.1.2 - Dans les reculs

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

### 13.1.3 - Terrasses

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

Les espaces sur dalles non accessibles hors travaux de maintenance doivent être végétalisés.

## 13.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Article 14 – Zone UPb – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPbe

*Caractère de la zone UPbe : La zone UPbe comprend un site commercial situé à proximité de la Beaujoire. Ce secteur s'inscrit dans le projet de renouvellement urbaine Halvèque Beaujoire Ranzay.*

*Le site reçoit toutes les activités de commerces, services, bureaux, activités artisanales sauf certaines soumises à autorisation dans le cadre des installations classées pour la protection de l'environnement.*

### Article 1 – Zone UPbe – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.
6. les constructions, ouvrages et travaux à destination de structures d'hébergement collectif et les résidences services.

### Article 2 – Zone UPbe – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
5. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;

6. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une destination de construction autorisée dans la zone ou d'un service public ou d'intérêt collectif et qu'ils se situent sur le même terrain ;
7. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
8. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »
9. la zone UPbe est située dans un secteur où une orientation d'aménagement est définie, tout projet doit être compatible avec cette orientation. (Pièces 4.1 : OA Pole Commercial La Beaujoire).

## **Article 3 – Zone UPbe – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UPbe – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

#### 4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées

Les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

#### 4.3 - Réseaux divers

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

#### 4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

### Article 5 - Zone UPbe – Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune superficie minimale n'est imposée.

### Article 6 – Zone UPbe – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

#### 6.1 – Règle générale

En l'absence de mention d'indication figurant au document graphique, la construction doit s'implanter en limite d'emprise publique ou de voie et/ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à cette limite..

#### 6.2 – Dispositions particulières

Les constructions doivent s'implanter en limite ou au-delà des limites correspondant à :

1. la marge de recul figurant sur les plans de zonage quand elle existe ;
2. la limite de protection d'un espace boisé classé ;
3. la limite de mise en valeur d'ensembles paysagers ou de murs de clôture de qualité existants ;
4. la limite de mise en valeur des éléments est identifié au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » et « petit patrimoine » ;
5. la limite des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, s'il s'agit d'un projet d'extension desdites constructions ;
6. une limite située entre les reculs constatés pour les constructions existantes sur les terrains contigus au terrain d'assiette du projet ;
7. un recul défini en fonction du projet, si le projet concerne des services publics ou d'intérêt collectif et que la destination de ces derniers l'impose.

#### 6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :

- 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
- 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## **Article 7 - Zone UPbe - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

## **Article 8 – Zone UPbe - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Règle générale**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain soit nulle soit égale et supérieure à 3m.

## **Article 9 – Zone UPbe - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est limitée à 90%.

## **Article 10 – Zone UPbe - Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 - Règles générales**

La hauteur des constructions n'est pas limitée :

## **Article 11 – Zone UPbe - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **11.2 - Aménagement de constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

### 11.3 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...). **L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes si elles sont destinées à perdurer (patrimoine nantais).

#### 11.3.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine.

## 11.4 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

#### 11.4.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

#### 11.4.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

## Article 12 – Zone UPbe – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

##### 12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

##### 12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher .Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1pl/100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

#### 12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### 12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

### **12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation**

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1. 2, 4, 5 du présent article.

### **12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### **12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

### **12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

Pour les bureaux et les habitations, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100 % de la norme dans un volume construit.

### **12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées**

#### **12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :**

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de SHON
- de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher



- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

### **12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### **12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## **Article 13 – Zone UPbe – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Traitement des espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

#### **13.1.2 - Dans les reculs**

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

#### **13.1.3 - Terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

Les espaces sur dalles non accessibles hors travaux de maintenance doivent être végétalisés.

### 13.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Article 14 – Zone UPbe – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPc

*Caractère de la zone UPc : La zone comprend deux secteurs de projet : le site du CHU Hôtel Dieu situé sur l'île Gloriette et le site à la confluence de la Sèvre et de la Loire destinés à recevoir, des équipements liés à la santé et des activités participant directement au développement du centre d'une agglomération de 500 000 habitants, capitale régionale.*

*La zone UPc1 couvre le site du CHU.*

*Le sous secteur UPc2 couvre le site à la confluence de la Sèvre et de la Loire.*

### Article 1 – Zone UPc – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement des caravanes ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

3.

### Article 2 – Zone UPc – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
5. Dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

6. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## **Article 3 - Zone UPc – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UPc – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### 4.3 - Réseaux divers

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### 4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## Article 5 - Zone UPc – Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune superficie minimale n'est imposée.

## Article 6 – Zone UPc – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'implantation de la façade de la construction est libre à partir de la limite d'emprise publique ou de voie jusqu'à 80% de profondeur du terrain d'assiette du projet.

### 6.1 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## Article 7 - Zone UPc - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

## Article 8 – Zone UPc- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain soit nulle soit au moins égale à la moitié de hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

### 8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## Article 9 - Zone UPc - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

## Article 10 - Zone UPc - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – Règles générales

Les hauteurs maximales hors tout des constructions sont limitées à :

- 30 mètres en secteur UPc1 ;
- 26 mètres en secteur UPc2.

### 10.2 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur destination impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes.

## Article 11 – Zone UPc - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## 11.2 - Constructions nouvelles

L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes destinées à perdurer.

### 11.2.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine.

## 11.3 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

## Article 12 – Zone UPc – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation:

##### 12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

##### 12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :



Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Secteurs centraux : île de Nantes, abord de la gare Pré-Gauchet Malakoff, Madeleine Champs de Mars	Pas de norme mini	1pl/ 120m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Centre d'agglomération l'intérieur des boulevards XIXème	1pl/200m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1pl/150 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:
Hors périmètre	1 pl / 150 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

#### 12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de SHON comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### 12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité ;

### 12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1.2, 4, 5 du présent article.

### 12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

#### **12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

#### **12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les bureaux et les habitations, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100 % de la norme dans un volume construit.

#### **12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées**

##### **12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :**

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de surface de Plancher
- de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de -Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

##### **12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### **12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## **Article 13 – Zone UPc – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Traitement des espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

#### **13.1.2 - Dans les reculs**

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

#### **13.1.3 - Terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

Les espaces sur dalles non accessibles hors travaux de maintenance doivent être végétalisés.

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 – Zone UPc – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPcm

*La zone UPcm est une zone d'urbanisation nouvelle destinée au développement d'un tissu urbain diversifié, dans le respect des objectifs de mixité urbaine, elle couvre les parties à urbanisées de la ZAC Champ de Manoeuvre . L'aménagement de ce site vise une imbrication des espaces naturels et bâtis avec la création de polarité urbaines et la mise en valeurs des secteurs naturels .*

*Au sein des îlots se retrouvent plusieurs types de formes urbaines, associées ( immeubles collectifs, habitat individuel en bande, habitat intermédiaire, équipements publics ,commerces ).*

*Elle se compose des secteurs UPcm-1 et UPcm-2.*

*Le secteur UPcm-1 couvre les secteurs à dominante habitat avec des typologies allant de l'habitat individuel, à l'habitat intermédiaire jusqu'au collectif. Ce secteur peut accueillir des équipements publics, des commerces et des services de proximité.*

*Le secteur UPcm2 couvre les secteurs à vocation d'habitat pouvant accueillir notamment des émergences bâties . L'objectif est de préserver un maximum d'espaces naturels réduisant l'imperméabilisation du sol .*

### Article 1 – Zone UPcm – Occupations et utilisations du sol interdites.

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais" et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3).

### Article 2 – Zone UPcm – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de

3. L'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant :
  - les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...); à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
5. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du **L.151-19** du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
  - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
  - enfin, pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais » et des «petits patrimoines» lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
7. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1 du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
8. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
9. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## **Article 3 – Zone UPcm – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

1. être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
2. assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
3. permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
4. présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UPcm – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Les réseaux d'assainissement existents, la construction nouvelle doit y être raccordée.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone UPcm – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article 6 – Zone UPcm– implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

En l'absence de mention d'implantation obligatoire figurant au document graphique, la construction doit s'implanter en limite d'emprise publique ou de voie et/ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à cette limite. En cas d'alignement, des reculs ponctuels limités pour raison architecturale et technique sont autorisés.

Dans les marges de recul, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document sont autorisées dans le prolongement du volume bâti.

## 6.1 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## Article 7 - Zone UPcm - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Règle générale

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait soit nul, soit au moins égal à 3 mètres,

### 7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
2. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## Article 8 – Zone UPcm - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

La distance entre les constructions sur le terrain d'assiette du projet est soit nulle, soit supérieure à 3 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

## 8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

### Article 9 – Zone UPcm Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UPcm-1, l'emprise au sol n'est pas limitée.

Dans le secteur UPcm-2, l'emprise est limitée à 60%.

### Article 10 – Zone UPcm - Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales hors tout des constructions sont limitées à

- en secteur Upcm 1 : 19 m
- en secteur Upcm2 : 39 m

Les niveaux supérieurs des constructions de plus de 4 niveaux devront respecter un retrait afin de ménager des terrasses accessibles.

### Article 11 – Zone UPcm - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

#### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

#### 11.2 - Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

#### 11.3 - Constructions nouvelles

**L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes si elles sont destinées à perdurer (patrimoine nantais).



### 11.3.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

La réalisation d'espaces privés extérieurs notamment en terrasses via la réalisation de retraits préconisés dans l'article 10 sera encouragée.

## 11.4 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.4.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

1. en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
2. en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

### 11.4.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

## 11.5 - Eléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais », « petit patrimoine »

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais et des petits patrimoines doit :

1. respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
2. respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc ;
3. permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
4. renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
5. garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

## Article 12 – Zone UPcm – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

**12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:**

il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les logements individuels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

**12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

**12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

1. jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de: il n'est imposé aucune place ;
2. de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
3. à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

**12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

1. de leur destination ;
2. du taux et du rythme de leur fréquentation ;
3. de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité ;

**12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation**

-

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1.2, 4 ,5 du présent article.

**12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

4. le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
5. le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

## 12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## 12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les logements collectifs, et les résidences services: et intermédiaires, ainsi que pour les bureaux, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100% de la norme dans un volume construit .

## 12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées

### 12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### 12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### 12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

## **Article 13 – Zone UPcm – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Traitement des espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

#### **13.1.2 - Dans les reculs**

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

#### **13.1.3 – Espaces de pleine terre**

Au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être en pleine terre.

#### **13.1.4 – Terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

#### **13.1.5 – Espaces verts paysagers existants ou à créer**

Ces espaces doivent faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 – Zone Zone UPcm – Coefficient d'occupation des sols**

sans objet



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPbo

*La zone UPbo est une zone d'urbanisation nouvelle destinée au développement d'un tissu urbain diversifié, dans le respect des objectifs de mixité urbaine, elle couvre les anciennes tenues maraîchères de Bottière-Chénaie et le nouveau cœur de quartier de Bottière.*

*Elle se compose des secteurs UPbo1, UPbo2 et UPbo3, UPbo4, UPbo5, UPbo6 :*

*Les secteurs UPbo1, UPbo4 et UPbo6 couvrent les secteurs à dominante d'habitat collectif et intermédiaire, pouvant recevoir des activités et des équipements. Le secteur UPbo1 couvre également le centre commercial de Bottière.*

*Le secteur UPbo2 et UPbo5 couvrent les secteurs à dominante d'habitat intermédiaire et individuel.*

*Le secteur UPbo3 est un parc dans lequel s'inscrivent des équipements publics, des établissements pouvant recevoir du public et des jardins familiaux.*

### Article 1 – Zone UPbo – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
6. dans la zone UPbo3, les constructions autres que les équipements publics ou d'intérêt général et les établissements pouvant recevoir du public, les édifices liés aux jardins familiaux, ainsi que l'extension des constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Article 2 – Zone UPbo – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;

les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant :

les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à

condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;

1. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
2. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
3. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° et de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
4. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
5. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## **Article 3 – Zone UPbo – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UPbo – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone UPbo – Superficie minimale des terrains constructibles**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

## **Article 6 – Zone UPbo – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

En l'absence de mention d'implantation obligatoire figurant au document graphique, la construction doit s'implanter en limite d'emprise publique ou de voie et/ou en recul de 3 mètres minimum par rapport cette limite. En cas d'alignement, des reculs ponctuels limités pour raison architecturale et technique sont autorisés.

Dans le cas de mention d'implantation obligatoire figurant au document graphique, les façades doivent s'implanter conformément à ces dispositions sur une hauteur de 3,5 mètres minimum mesurée à partir du sol avant travaux, avec possibilité de reculs ponctuels limités pour raison architecturale et technique. Le recul est autorisé au-delà de la hauteur minimum de 3,5 mètres.

Dans les marges de recul, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document sont autorisées dans le prolongement du volume bâti.

### **6.1 – Saillies**

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.



2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## **Article 7 - Zone UPbo - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 - Règle générale**

La marge latérale, si elle existe, doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

### **7.2 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
2. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## **Article 8 – Zone UPbo- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Règle générale**

Dans les secteurs UPbo1 et UPbo2, UPbo4, UPbo5 et UPbo6 la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain soit nulle soit au moins égale à 3 mètres.

Dans le secteur UPbo3, aucune prescription particulière n'est imposée.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

### **8.2 - Dispositions particulières**

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## Article 9 – Zone UPbo - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UPbo1, l'emprise au sol n'est pas limitée.  
Dans le secteur UPbo2, l'emprise est limitée à 60%.  
Dans le secteur UPbo3, l'emprise au sol n'est pas limitée.  
Dans le secteur UPbo4, l'emprise au sol n'est pas limitée.  
Dans le secteur UPbo5, l'emprise au sol n'est pas limitée.  
Dans le secteur UPbo6, l'emprise au sol n'est pas limitée

## Article 10 – Zone UPbo - Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales hors tout des constructions sont limitées à :

- 19 m en secteur UPbo1
- 14 m en secteur UPbo2

Elles ne sont pas limitées en secteur UPbo3

- 22 m en secteur UPbo4
- 27 m en secteur UPbo5
- 31 m en secteur UPbo6

## Article 11 – Zone UPbo - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2 - Constructions nouvelles

**L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes destinées à perdurer.

#### 11.2.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine.

Les annexes et abri de jardin devront être non visibles des voies.

Une attention particulière est apportée dans la conception et la réalisation de ces annexes et abri de jardins en évitant notamment la multiplicité des matériaux.

## 11.3 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.3.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

### 11.3.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

## Article 12 – Zone UPbo – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

Pour le secteur UPbo3, aucune place de stationnement n'est exigée. Les normes ci-après ne s'appliquent qu'aux secteurs UPbo1, UPbo2, UPbo4 et UPbo5.

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation-:

##### 12.1.1.1 Pour les logements collectifs, maisons individuelles et les résidences services:

pour les logements collectifs , il est exigé une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher .

Pour les logements individuels ,il est exigé une place de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### 12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher .

#### 12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1/100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

#### **12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

### **12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation**

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1. 2, 4, 5 du présent article.

### **12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### **12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## **12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les logements collectifs, et les résidences services: et intermédiaires, ainsi que pour les bureaux, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100 % de la norme dans un volume construit en secteur UPb01, et pour 80% de la norme en secteur UPb02

## **12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées**

### **12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :**

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### **12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### **12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## **Article 13 – Zone UPbo – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 – Traitement des espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l’amélioration du cadre de vie et à la gestion de l’eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l’organisation du bâti sur le terrain afin qu’ils ne soient pas uniquement le négatif de l’emprise des constructions mais qu’ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l’ensoleillement, lorsqu’il s’agit d’aménagement paysagers végétalisés.

#### **13.1.2 - Dans les reculs**

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l’objet d’un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

#### **13.1.3 - Espaces de pleine terre**

#### **13.1.4 - Terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d’agrément végétalisé ou planté.

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l’urbanisme.

## **Article 14 - Zone UPbo – Coefficient d’occupation des sols**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPjo

*La zone UPjo est une zone d'urbanisation nouvelle destinée au développement d'un tissu urbain diversifié, dans le respect des objectifs de mixité urbaine, elle couvre en partie le secteur de Saint Joseph de Porterie.*

*Au sein des îlots se retrouvent plusieurs types de formes urbaines, associées (petits immeubles collectifs, habitat individuel en bande, habitat intermédiaire).*

*Elle se compose des secteurs UPjo-1 et UPjo-2.*

*Le secteur UPjo-1 couvre les secteurs les plus centraux (Centre bourg de St Joseph de Porterie et Maisonneuve – Champ de Tir) attenants à des espaces publics structurants (voie ou parcs).*

*Le secteur UPjo-2 couvre les secteurs attenants à des quartiers existants où l'habitat individuel domine et péricentraux (secteur du Bois Hue ; Conardière).*

*Le secteur UPjo-3 couvre un secteur de mise en valeur des longères du bourg de Saint Joseph de Porterie*

### Article 1 – Zone UPjo – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais" et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3).

### Article 2 – Zone UPjo – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de
3. L'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant :



- les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...); à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
- 4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
- 5. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- 6. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
  - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
  - enfin, pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais » et des «petits patrimoines» lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
- 7. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° et de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
- 8. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
- 9. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## **Article 3 – Zone UPjo – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UPjo – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone UPjo – Superficie minimale des terrains constructibles**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

## **Article 6 – Zone UPjo – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

En l'absence de mention d'implantation obligatoire figurant au document graphique, la construction doit s'implanter en limite d'emprise publique ou de voie et/ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à cette limite. En cas d'alignement, des reculs ponctuels limités pour raison architecturale et technique sont autorisés.

Dans les marges de recul, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document sont autorisées dans le prolongement du volume bâti.

### **6.1 – Saillies**

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## **Article 7 - Zone UPjo - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 - Règle générale**

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait soit nul, soit au moins égal à 3 mètres, sauf indication portée au plan de zonage. Dans ce cas, le retrait avec le fond de parcelle doit être au moins égal à  $H - 4$  mètres avec un minimum de 4 mètres,  $H$  étant la hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction projetée.

### **7.2 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## **Article 8 – Zone UPjo- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Règle générale**

La distance entre les constructions sur le terrain d'assiette du projet est soit nulle, soit supérieure à 3 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

### **8.2 - Dispositions particulières**

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## Article 9 – Zone UPjo - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UPjo-1, l'emprise au sol n'est pas limitée.

Dans le secteur UPjo-2, l'emprise est limitée à 60%.

## Article 10 – Zone UPjo - Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales hors tout des constructions sont limitées à

- 19 m en secteur UPjo1 ;
- 13 m en secteur UPjo2
- 9 m en secteur UPjo3
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages du réseau de transport d'électricité.

Les niveaux supérieurs des constructions de plus de 4 niveaux devront respecter un retrait afin de ménager des terrasses accessibles.

## Article 11 – Zone UPjo - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2 - Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

### 11.3 - Constructions nouvelles

**L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes si elles sont destinées à perdurer (patrimoine nantais).

#### 11.3.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

La réalisation d'espaces privés extérieurs notamment en terrasses via la réalisation de retraits préconisés dans l'article 10 sera encouragée.

## 11.4 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.4.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

### 11.4.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

## 11.5 –Éléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais », « petit patrimoine»

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais et des petits patrimoines doit :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc ;
- permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
- garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

## Article 12 – Zone UPjo – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

## 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

#### 12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:

il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les logements individuels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### 12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

### 12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de: il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

### 12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### 12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité ;

## 12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1.2, 4 ,5 du présent article.

## 12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

## 12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## 12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les logements collectifs, et les résidences services: et intermédiaires, ainsi que pour les bureaux, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100% de la norme dans un volume construit en secteur UPj01 et pour 80% de la norme en secteur UPj02 sauf pour ce qui concerne les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels le mode de réalisation n'est imposé que pour 50% de la norme.

## 12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées

### 12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### 12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### **12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

## **Article 13 – Zone UPjo – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Traitement des espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

#### **13.1.2 - Dans les reculs**

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

#### **13.1.3 – Espaces de pleine terre**

En secteur UPjo2, au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être en pleine terre.

#### **13.1.4 – Terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

#### **13.1.5 – Espaces verts paysagers existants ou à créer**

Ces espaces doivent faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.



### 13.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Article 14 – Zone UPjo – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPch

La zone UPch couvre une partie du territoire de Nantes,, participant directement au développement d'une agglomération de 500 000 habitants, capitale régionale et cœur d'une métropole européenne.

**La zone UPch comprend trois sous secteurs :**

**UPch 1** : situé dans la partie centrale de la zone.

Il regroupe l'Agora, l'axe Bretagne et les terrains occupés par certaines entreprises.

L'agora doit être un vaste espace de représentation bordé d'un front d'immeuble continu et animé par un certain nombre de bâtiments de tailles diverses à l'expression architecturale forte (Ecole polytechnique existante, une ligne de quatre bâtiments important constituant des points forts de composition architecturale et des constructions variées).

Les espaces piétons y dominent. L'axe Bretagne est un axe visuel engazonné, libre de constructions, destiné à assurer un trait d'union entre les différents sites d'implantation d'Atlanpole ; il les prolonge sous la forme de belvédère au dessus des vallons naturels qui séparent ces sites, recouvrant des constructions éventuelles et supportant en superstructure des petits volumes d'animation (colonne, kiosque etc.) de hauteur variable. Le secteur est destinée à recevoir , des équipements et des activités et des logements étudiants

**UPch 2** : situé au sud et au nord de l'Agora et de part et d'autre de l'axe Bretagne. L'urbanisation se structure à l'intérieur d'îlots. Ceux-ci présentent une ordonnance architecturale le long de l'Agora et un front bâti homogène en limite extérieure. Le secteur est destinée à recevoir , des équipements et des activités et des logements étudiants

**UPch 3** : situé au nord de l'agora ,l'urbanisation se structure en îlot à dominante habitat au contact du village de Gachet et en îlot à dominante activité en lien avec le secteur UPch1. Une orientation d'aménagement précise les enjeux et les objectifs sur ce secteur.

### Article 1 – Zone UPch – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;

## Article 2 – Zone UPch – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant :
  - les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
3. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
4. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
5. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
6. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »
7. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (**pièces 4.1 : OA Chantrerie**) ;

## Article 3 – Zone UPch – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

**3.2.1** - Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

**3.2.2** - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui, présenterait une gêne ou un risque pour la population peut être interdit

En outre, l'accès est interdit sur les voies suivantes : A11, périphérique.

## **Article 4 – Zone UPch – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une évacuation pour les eaux usées ou pluviales doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

S'il n'existe pas de réseaux pour les eaux pluviales, celles-ci doivent être recueillies sur le terrain support du projet et dirigées vers les évacuations naturelles existantes avant le projet.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone UPch – Superficie minimale des terrains constructibles**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

## Article 6 – Zone UPch – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

### En UPch1 et UPch3:

- dans l'emprise de l'axe Bretagne, ne peuvent émerger du sol que de petits édifices destinés à animer l'espace public ;

L'implantation est libre

### En UPch2 :

Une des façades des constructions projetées doit être implantée en limite d'emprise publique et de voie pour un linéaire minimal de 30% du linéaire de la façade du terrain d'assiette du projet ;

Lorsque le terrain d'assiette du projet a des limites en contact direct avec plusieurs voies, le linéaire cumulé des façades des constructions existantes ou projetées doit être égal au minimum à 30 % de la longueur cumulée des façades du terrain d'assiette du projet. Toutefois, la répartition sur chaque voie des façades des bâtiments projetés n'est pas imposée.

### 6.1 - Dispositions particulières

A la limite de l'emprise publique ou de la voie, est substituée, dans l'ordre suivant, une marge de recul correspondant à :

1. la limite de protection d'un espace boisé classé ;
2. la limite de mise en valeur d'ensembles paysagers ;
3. la limite des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, s'il s'agit d'un projet d'extension des dites constructions ;
4. une limite située entre les reculs constatés pour les constructions existantes sur les terrains contigus au terrain d'assiette du projet ;
5. un recul d'une profondeur maximale de 5 mètres qui peut être imposé à condition que ce recul ne laisse pas à découvert un pignon aveugle sur un terrain contigu, si la voie a une largeur au plus égale à 7 mètres sur son linéaire contigu au terrain d'assiette du projet ;
6. un recul maximal de 5 mètres peut être imposé pour 30 % de ce linéaire à condition que ce recul ne laisse pas à découvert un aveugle pour un terrain contigu, si le linéaire de la façade de la construction projetée est supérieure à 25 mètres ;
7. un recul défini en fonction du projet, si le projet concerne des services publics ou d'intérêt collectif et que la destination de ces derniers l'impose.

### 6.2 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## Article 7 - Zone UPch - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**En UPch1 et UPCH3 :** les constructions doivent s'y implémenter soit en limite, soit en respectant un minimum de 3,50 mètres vis à vis de la limite latérale.

**En Upch2 et UPCH3 :**

- les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3,50 mètres vis à vis des limites séparatives.

## Article 8 – Zone UPch Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, la distance minimale à respecter entre les constructions est fixée à 7 mètres.

## Article 9 – Zone UPch - Emprise au sol des constructions

Non limitée.

## Article 10 – Zone UPch - Hauteur maximale des constructions

Article 10.1 : Les hauteurs maximales hors tout sont limitées à :

**En UPch1 et UPch3 :**

- sur l'axe Bretagne, les éléments d'animation sont limités à 3,50 mètres ;
- sur le reste du secteur, la hauteur est limitée à 17 mètres ;

**En Upch2 :**

- 21 mètres

Pour toute la zone UPch, l'accessibilité des terrasses est souhaitée, dans ce cas les éléments de sécurité et d'animation sont autorisés au-delà des hauteurs définies ci-dessus.

Article 10.2 : pour les aérogénérateurs la hauteur maximale est limitée à 35 m

## Article 11 – Zone UPch - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés 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 12 – Zone UPch – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**AVERTISSEMENT :**

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

## **12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles**

### **12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :**

#### **12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### **12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### **12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### **12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> :

### **12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

### **12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

## **12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation**

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette du projet est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1.2, 4, 5 du présent article.

## **12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

#### **12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

#### **12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être réalisées pour 50 % de la norme dans un volume construit

#### **12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées**

##### **12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :**

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

##### **12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

##### **12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.



Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature des équipements ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;

## **Article 13 – Zone UPch– Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Traitement des espaces libres et plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l’amélioration du cadre de vie et à la gestion de l’eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l’organisation du bâti sur le terrain afin qu’ils ne soient pas uniquement le négatif de l’emprise des constructions mais qu’ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l’ensoleillement, lorsqu’il s’agit d’aménagements paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (cf. légende du règlement pièce n°5.2.4). Il en est outre exigé, au minimum, la présence d’1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d’espaces libres du terrain d’assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l’urbanisme.

## **Article 14 - Zone UPch – Coefficient d’occupation des sols**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPh

La zone UPh est une zone d'urbanisation nouvelle destinée à la création d'un pôle urbain en lien avec le pôle d'échange de transport en commun de la Haluchère, dans le respect des objectifs de mixité urbaine, elle couvre un secteur situé à l'angle du Boulevard Jules Verne et de la ligne 2 du tramway. L'aménagement de la zone UPh fait l'objet d'une orientation d'aménagement décrite en pièce 4 du PLU.

Elle se compose des secteurs UPh1, UPh2 :

Le secteur UPh1 couvre un secteur à dominante d'habitat collectif, recevant des activités et des équipements et du commerce.

Le secteur UPh2 couvre un secteur à dominante d'habitat, recevant des activités.

### Article 1 – Zone UPh – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;

### Article 2 – Zone UPh – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;

5. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
6. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° et de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
7. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
- 8.
9. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »
10. les secteurs UPH1 et UPH2 sont situés dans un secteur où une orientation d'aménagement est définies tout projet doit être compatible avec cette orientations. (Pièces 4.1 : OA Haluchère)

## **Article 3 – Zone UPh – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UPh – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

#### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

#### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

### **Article 5 - Zone UPh – Superficie minimale des terrains constructibles**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

### **Article 6 – Zone UPh – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **6.1 - Règle générale**

L'implantation de la façade de la construction est libre à partir de la limite d'emprise publique, jusqu'à 80% de profondeur du terrain d'assiette du projet,

#### **6.2 – Saillies**

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

### **Article 7 - Zone UPh - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 7.1 - Règle générale

La marge latérale, si elle existe, doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

### 7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
2. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.
3. dès lors que la construction se trouve en limite du domaine réservé aux transports en commun en site propre.

## Article 8 – Zone UPh- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

Dans les secteurs UPh1 et UPh2 la distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain est soit nulle soit au moins égale à 3 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

### 8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## Article 9 – Zone UPh - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée

## Article 10 – Zone UPh - Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales hors tout des constructions sont limitées à :

- 24 m en secteur UPh1
- 11 m en secteur UPh2

## Article 11 – Zone UPh - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

## 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## 11.2 - Constructions nouvelles

**L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes destinées à perdurer.

### 11.2.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine.

Les annexes et abri de jardin devront être non visible des voies

Une attention particulière est apportée dans la conception et la réalisation de ces annexes et abri de jardins en évitant notamment la multiplicité des matériaux.

## 11.3 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.3.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

### 11.3.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

## Article 12 – Zone UPh – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

## 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation:-

#### 12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### **12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### **12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### **12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :**

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

<b>Périmètres</b>	<b>Normes minimales</b>	<b>Normes maximales</b>
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1pl/100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

#### **12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

## 12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1. 2, 4, 5 du présent article.

## 12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

## 12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## 12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les logements collectifs, et les résidences services: et intermédiaires, ainsi que pour les bureaux, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100 % de la norme dans un volume construit.

## 12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées

### 12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieur à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup>de Surface de Plancher

### 12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de



1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### **12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## **Article 13 – Zone UPh – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 – Traitement des espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

#### **13.1.2 - Dans les reculs**

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 - Zone UPh – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPm

La zone UPm couvre la zone Madeleine-Champ de Mars, quartier en renouvellement urbain, devant recevoir des constructions à destination d'habitation, de service et d'activités, d'équipements d'intérêt collectif et de bureaux participant au développement du cœur de l'agglomération. Elle comporte des espaces susceptibles d'évoluer.

Elle comprend deux secteurs :

- UPm1 qui a pour vocation d'accueillir principalement des immeubles à destination d'habitations, de bureaux et de commerces. Les cœurs d'îlot ont pour objet de devenir des espaces d'agrément et de vie sociale,
- Upm2 qui a pour vocation d'accueillir la mixité traditionnelle du quartier, ancien faubourg industriel. Les cœurs d'îlot ont pour objet soit d'accueillir des activités soit de devenir des espaces d'agrément et de vie sociale.

### Article 1 – Zone UPm – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais", des « séquences urbaines remarquables de type 1 » et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) ;
7. les transformations ou créations en logements ou garages des rez-de-chaussée des immeubles bordant l'avenue Carnot-Bonduelle, la rue Fouré, la rue de Jemmapes, la chaussée de la Madeleine et la rue des Olivettes ;
8. le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux », les changements de destination des commerces activités artisanales implantés le long des ces voies en bureaux, et services financiers et bancaires, d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage ;
9. les transformations en logements ou garages des immeubles situés dans la bande constructible secondaire à l'exception des ateliers-logements ;
10. les créations de logements dans la bande constructible secondaire.
11. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dont la destination n'est pas du logement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

## Article 2 – Zone UPm – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
5. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
  - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine,
  - pour les séquences urbaines remarquables de type 1 et de type 2 lorsqu'il apparaît qu'elles ne compromettent pas la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent,
  - pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais », « petits patrimoines » et des « séquences urbaines remarquables de type 1 et de type 2 » lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
7. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement pièce n°5.2.2.1. En cas de division du terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par la servitude ;
8. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, l'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du PLU et les activités de commerces, bureaux, équipements situées en rez-de-chaussée de programmes de logements ;
9. dans les secteurs délimités au titre de l'article L-151-15 du code de l'urbanisme figurant sur le plan 5.2.2.2 de la légende du règlement, en secteur B ;
  - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> doit comprendre 35 % de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 35 % peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
  - toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre 1500 m<sup>2</sup> et 2499 m<sup>2</sup> doit comprendre 25% de Surface de plancher de logements locatifs sociaux décrits

- au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 25% peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
- toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre 1000 m<sup>2</sup> et 1499 m<sup>2</sup> doit comprendre, 25% de Surface de Plancher de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.
10. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° et de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
  11. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
  12. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## **Article 3 – Zone UPm– Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UPm – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.4

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

### 4.3 - Réseaux divers

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### 4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## Article 5 - Zone UPm – Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune superficie minimale n'est imposée.

## Article 6 – Zone UPm – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

### 6.1 - Règle générale

Une des façades des constructions projetées doit être implantée en limite d'emprise publique et de voie pour un linéaire minimal de 50% du linéaire de la façade du terrain d'assiette du projet sauf quand ce dernier linéaire est inférieur à 4m ; dans ce cas, la construction projetée peut s'implanter en recul.

Lorsque le terrain d'assiette du projet a des limites en contact direct avec plusieurs voies, le linéaire cumulé des façades des constructions existantes ou projetées doit être égal au minimum à 50 % de la longueur cumulée des façades du terrain d'assiette du projet. Toutefois, la répartition sur chaque voie des façades des bâtiments projetés n'est pas imposée.

### 6.2 - Dispositions particulières

A la limite de l'emprise publique ou de la voie, est substituée, dans l'ordre suivant, une marge de recul correspondant à :

6. la limite de mise en valeur d'ensembles paysagers ou de murs de clôture de qualité existants ;
7. la limite de mise en valeur des éléments identifiés au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 » ;
8. la limite des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, s'il s'agit d'un projet d'extension desdites constructions ;
9. une limite située entre les reculs constatés pour les constructions existantes sur les terrains contigus au terrain d'assiette du projet ;
10. un recul d'une profondeur maximale de 5 mètres qui peut être imposé à condition que ce recul ne laisse pas à découvert un pignon aveugle sur un terrain contigu, si la voie a une largeur au plus égale à 7 mètres sur son linéaire contigu au terrain d'assiette du projet ;
11. un recul maximal de 5 mètres qui peut être imposé pour 50 % de ce linéaire à condition que ce recul ne laisse pas à découvert un pignon aveugle sur un terrain contigu, si le linéaire de la façade de la construction projetée est supérieure à 20 mètres ;
12. un recul défini en fonction du projet, si le projet concerne des services publics ou d'intérêt collectif et que la destination de ces derniers l'impose.

### 6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

### 6.4 - Bande de constructibilité principale

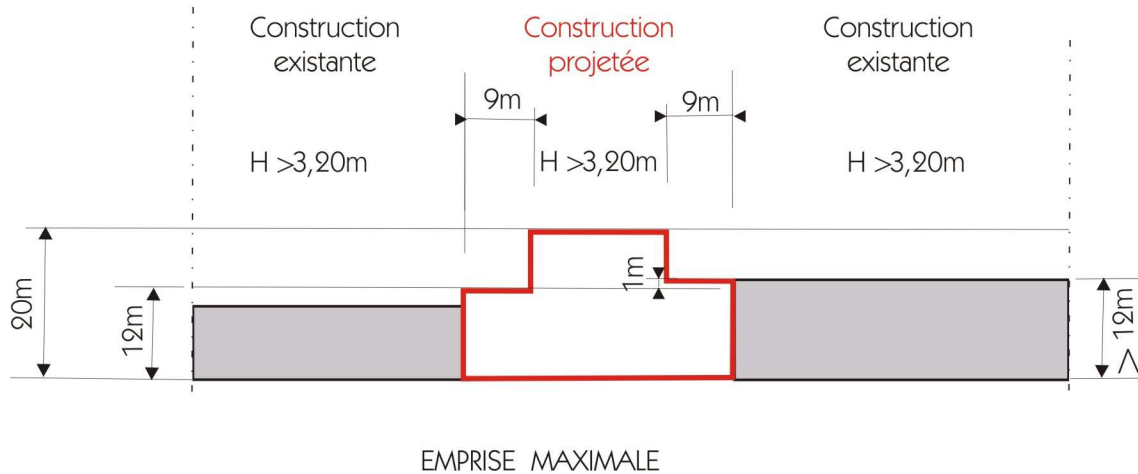
A partir de la limite d'emprise publique ou de voie ou de la marge de recul définie ci-dessus la bande constructible principale a une profondeur de 20 mètres dans le secteur UPm1 et de 15 mètres dans le secteur UPm2.

Pour les constructions dont la hauteur est au moins égale à 3,5 mètres et à l'intérieur de la bande constructible principale, la construction nouvelle est toujours autorisée sur une profondeur de 12 mètres en UPm1 et de 10 mètres en UPm2. Au-delà, et, dans la limite de la profondeur de la bande constructible principale, la construction nouvelle ne peut dépasser de plus de un mètre en profondeur les constructions existantes sur les parcelles contiguës. Cette contrainte s'exerce sur 9 mètres à compter de chaque limite latérale du terrain d'assiette du projet. Pour l'application de cette règle, ne sont prises en compte sur les parcelles contiguës que les constructions implantées à moins de 9 mètres de la limite latérale du terrain d'assiette du projet, dont la hauteur est supérieure à 3,5 mètres.

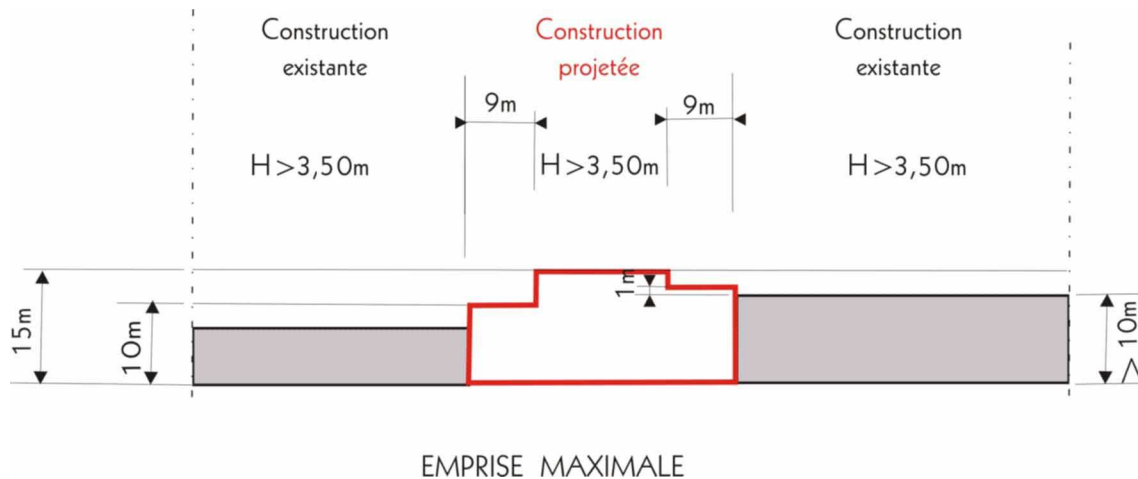
Par exception, la bande constructible principale est portée à 30 mètres sans restriction due à la présence de constructions existantes sur les unités foncières contiguës, lorsque la construction projetée est nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UPm1

SECTEUR Upm



En secteur UPm2



**Article 7 - Zone UPm - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1 - Règle générale**

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres en secteur UPm1 et 15 mètres en UPm2. Sa profondeur est portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale**

### **7.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des deux limites séparatives latérales. Toutefois si la trame urbaine de la séquence de la rue le justifie, des retraits sont imposés. En cas d'implantation en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales, ce retrait doit être au moins à la moitié de la hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction projetée et au minimum de 3 mètres sauf cas décrits précédemment au paragraphe 6.3.

### **7.1.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet :**

Quelles que soient la profondeur du terrain d'assiette du projet et la hauteur de la construction projetée, celle-ci est toujours autorisée jusqu'à une profondeur de 10 ou 12 mètres.

Au-delà, la construction projetée doit respecter vis-à-vis des limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet, un retrait soit:

- nul ou supérieur à 4 mètres si la hauteur de la construction projetée est au plus égale à 3,50 mètres hors tout ;
- au moins égal à 9 mètres si la hauteur de la construction projetée est supérieure à 3,50 mètres hors tout.

### **7.1.4 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire et par rapport aux limites de fond de parcelles.**

En secteur UPm1, aucune construction n'est autorisée.

En secteur UPm2, l'implantation des constructions est libre.

## **7.2 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors que le bâtiment ou un élément est identifié au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 », l'implantation des constructions doit être définie en harmonie avec celle dudit élément repéré ;
2. dès lors que des ensembles paysagers existent, l'implantation de la construction peut être déterminée pour répondre à leur mise en valeur ;
3. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
4. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## **Article 8 – Zone UPm- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Règle générale**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être soit nulle soit au moins égale à la moitié de la hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.



## 8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Un retrait minimum de 4 mètres peut être admis quand l'une des deux constructions a une hauteur hors tout inférieure à 3,50 mètres et qu'il s'agit d'une annexe.

## Article 9 – Zone UPm - Emprise au sol des constructions

### 9.1 - Règle d'emprise

#### 9.1.1 – Dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est définie au chapitre 1-C et aux articles 6 et 7, l'emprise au sol n'est pas limitée.

#### 9.1.2. – Dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, telle qu'elle est définie au chapitre 1-C et à l'article 7 :

- en secteur UPm1, l'emprise au sol est nulle ;
- en secteur UPm2, l'emprise au sol n'est pas limitée.

### 9.2 - Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée lorsque les constructions sont destinées aux services publics ou d'intérêt collectif quand leur destination l'impose.

## Article 10 – Zone UPm - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain d'assiette du projet au regard des bandes de constructibilité définies au chapitre 1-C et aux articles 6 et 7.

### 10.1 – Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale.

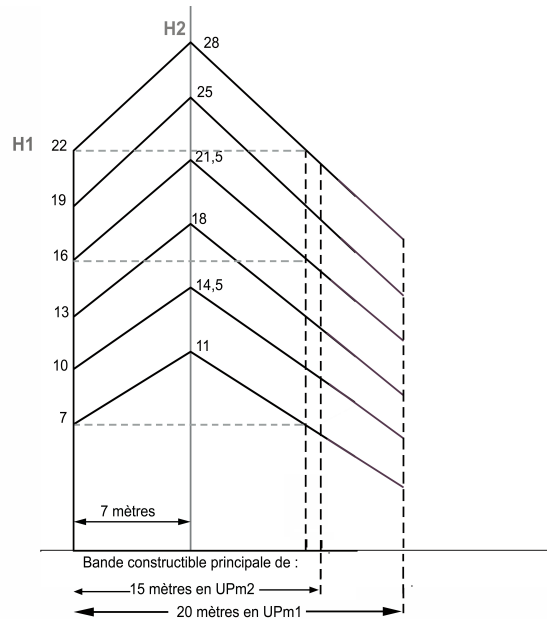
La règle de hauteur des constructions est définie par le gabarit enveloppe décrit au chapitre 1-C du présent règlement.

Les valeurs de H1 figurent sur le plan d'épannelage (pièce 6.2).

Les valeurs de H2, fonction de H1, sont fixées par le tableau ci-dessous.

H1*	H2	Nombre maximum de niveaux autorisés
7 m	11 m	3 niveaux de plancher autorisés : RDC + 2 niveaux
10 m	14,5 m	4 niveaux de plancher autorisés : RDC + 3 niveaux
13 m	18 m	5 niveaux de plancher

		autorisés : RDC +4 niveaux
16 m	21,5 m	7 niveaux de plancher autorisés RDC + 6 niveaux
19 m	25 m	8 niveaux de plancher autorisés RDC + 7 niveaux
22 m	28 m	9 niveaux de plancher autorisés RDC +8 niveaux
Existant > 22 m	existant	existant



\* Dans le cas d'une construction d'angle, une hauteur maximale ponctuelle égale à  $(H1+H1/10)$  pourra être autorisée sur une longueur maximum de 10 mètres, définie par deux segments de 5 mètres mesurés horizontalement de part et d'autre de la verticale d'angle de la construction, ou de l'axe de symétrie du pan coupé de façade d'angle, si l'architecture de la construction est conçue pour mettre en valeur cet angle de rues.

### 10.2 – Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité secondaire.

En secteur UPm1, aucune construction n'est autorisée.

En secteur UPm2, la hauteur maximale hors tout est autorisée à hauteur des héberges existantes sur les parcelles contiguës. En l'absence d'héberges existantes, la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres.

### 10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2, peut être admise ou imposée pour les travaux d'extension portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur destination impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est limitée à 22 mètres dans la bande de constructible principale.

## Article 11 – Zone UPm - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## 11.2 - Aménagement de constructions existantes

### Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

#### 11.2.1 - Façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, ...)
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, ...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

#### 11.2.2 - Couverture

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

#### 11.2.3 - Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie, ...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

## 11.3 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...). **L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes si elles sont destinées à perdurer (patrimoine nantais, séquences urbaines).

#### 11.3.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure,

pour laquelle des retraits peuvent être exigés. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut.

Le prolongement éventuel de conduits de fumée doit être soigneusement traité.

### **11.3.2 - Façades principales (donnant sur les voies ou espaces publics)**

Le plan – ou les plans – de façade donnant sur les voies ou espaces publics façonnent la ville ; ils revêtent donc une importance fondamentale.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais, séquences urbaines).

Si des encorbellements sont prévus (oriels, etc...), une attention particulière sera portée à l'aspect de leur sous-face.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

La résistance aux chocs du soubassement est essentielle ; les matériaux employés doivent garantir sa pérennité (surtout lorsque l'immeuble est implanté en limite du domaine public).

### **11.3.3 - Couverture**

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais, séquences urbaines).

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. D'éventuelles excroissances peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

### **11.3.4 - Constructions d'angle**

Lorsqu'un immeuble est implanté à l'angle de deux voies, et en limite du terrain bordant ces voies, un traitement architectural spécifique de l'angle construit peut apporter une contribution expressive à l'identité urbaine, en harmonie éventuelle avec les autres angles du carrefour.

## **11.4 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public**

### **11.4.1 - Rez-de-Chaussée**

Outre la pérennité exigée pour les matériaux de soubassement des immeubles, les rez-de-chaussée bordant le domaine public doivent :

- d'une part, être libérés le plus largement possible de l'implantation de locaux aveugles en façade, de manière à limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine,
- d'autre part, pouvoir bénéficier d'une hauteur sous plafond importante, lorsqu'ils sont notamment affectés au commerce.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc ...doivent être intégrés dans les ouvrages de manière à les dissimuler.

### 11.4.2 - Devantures

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine. Elles doivent donc satisfaire aux prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, ...).

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs, etc... et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette (rez-de-chaussée entresolé par exemple).

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie (sauf impossibilité architecturale ou technique avérée), et les dispositifs de protection ne doivent pas supprimer la transparence visuelle.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture.

## 11.5 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.5.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale, la conservation et la restauration de ces murs devient prépondérante.

### 11.5.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

## 11.6 –Éléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 »,

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais, des séquences urbaine de type 1 et des petits patrimoines doit :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc... ;
- permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
- garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

Pour les séquences urbaines de type 2, toute construction nouvelle doit tenir compte des éléments de rythme, gabarit, volumétrie et d'implantation qui caractérisent la séquence urbaine.

## Article 12 – Zone UPm – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

##### 12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:

il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

##### 12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Secteurs centraux : île de Pré-Gauchet- Malakoff, Madeleine Champs de Mars	Pas de norme mini	1pl/ 120m <sup>2</sup> de Surface de Plancher

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

#### 12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est imposé aucune place.
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup>.
- partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### 12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité ;

### 12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation

Les normes « bureaux » de ce règlement tiennent compte de la desserte en transports collectifs.

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette du projet est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1.2, 4, 5 du présent article.

### 12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### 12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

### 12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Au delà de 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher créée, les aires de stationnement doivent être réalisées obligatoirement en sous-sol à l'exception celle liées aux constructions à destination de commerces ou d'artisanat.

## 12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées

### 12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

### 12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### 12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## Article 13 – Zone UPm – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

### 13.1 - Traitement des espaces libres et plantations

#### 13.1.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;



- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (cf. légende du règlement pièce n°5.2.4). Il en est outre exigé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

### **13.1.2 - Dans les reculs**

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

### **13.1.3 - Terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

## **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 – Zone UPm – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPma

*La zone UPma est une zone de renouvellement urbain destinée à recevoir des constructions à destination d'habitation, de services, d'activités, bureaux et de commerce dans le respect des objectifs de mixité urbaine, elle couvre un secteur délimité par la route de Saint Joseph de Porterie , la rue du Port Boyer , la rue des Marsauderies et rue de la Bertinière ,*

*La zone UPma fait l'objet d'une orientation d'aménagement décrite en pièce 4 du PLU.*

*Elle se compose des secteurs UPma1, Upma2, UPma3, UPma4 :*

*Le secteur UPma1 couvre un secteur d'habitat individuel et intermédiaire,*

*Les secteurs UPma2, UPma 3, UPma4, couvrent des secteurs à dominante d'habitat, pouvant recevoir des activités, bureaux et commerces.*

### Article 1 – Zone UPma – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;

### Article 2 – Zone UPma – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;

4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
5. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
6. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° et de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
7. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
8. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »
9. les secteurs UPma1, UPma2, UPma3 et UPma4 sont situés dans un secteur où une orientation d'aménagement est définie, tout projet doit être compatible avec cette orientation d'aménagement (Pièces 4.1 : OA Marsauderies )

## **Article 3 – Zone UPma – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UPma – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone UPma – Superficie minimale des terrains constructibles**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

## **Article 6 – Zone UPma – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

### **6.1 - Règle générale**

En l'absence de mention d'implantation obligatoire figurant au document graphique, la construction doit s'implanter en limite d'emprise publique ou de voie et/ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à cette limite. En cas d'alignement, des reculs ponctuels limités pour raison architecturale et technique sont autorisés.

### **6.2 – Saillies**

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :

- 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
- 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## **Article 7 - Zone UPma - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 - Règle générale**

La marge latérale, si elle existe, doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

### **7.2 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## **Article 8 – Zone UPma- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Règle générale**

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain est soit nulle soit au moins égale à 3 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

### **8.2 - Dispositions particulières**

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## **Article 9 – Zone UPma - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol n'est pas limitée

## Article 10 – Zone UPma - Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales hors tout des constructions sont limitées à :

Secteurs	Hauteur hors tout	
UPm1	9 m	Nb de niveaux autorisés
UPm2	14,5 m	R+3
UPm3	18 m	R+4
UPm4	21.50 m	R+6

## Article 11 – Zone UPma - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2 - Constructions nouvelles

**L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes destinées à perdurer.

#### 11.2.1 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine.

Les annexes et abris de jardin devront être non visibles des voies

Une attention particulière est apportée dans la conception et la réalisation de ces annexes et abri de jardins en évitant notamment la multiplicité des matériaux.

## 1.3 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.3.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

### 11.3.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

## Article 12 – Zone UPma – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation:-

##### 12.1.1.1 Pour les logements, individuels, collectifs et les résidences services:

Pour les logements collectifs et les résidences services, Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les logements individuels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

##### 12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1pl/100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

#### **12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

### **12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation**

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1. 2, 4, 5 du présent article.

### **12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### **12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.



Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

### **12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les logements collectifs, et les résidences services: et intermédiaires, ainsi que pour les bureaux, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100 % de la norme dans un volume construit.

### **12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées**

#### **12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :**

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup>de Surface de Plancher

#### **12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

#### **12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## **Article 13 – Zone UPma – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

## 13.1 – Traitement des espaces libres et plantations

### 13.1.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

### 13.1.2 - Dans les reculs

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

## 13.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Article 14 - Zone UPma – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.



## dispositions applicables a la zone UPmel

La zone UPmel est une zone d'urbanisation nouvelle destinée au développement d'un tissu urbain diversifié, dans le respect des objectifs de mixité urbaine. Elle couvre l'ancienne caserne Mellinet. Au sein des îlots se retrouvent plusieurs types de formes urbaines associées ( immeubles collectifs, habitat individuel, habitat intermédiaire).Vingt bâtiments situés dans l'enceinte de l'ancienne caserne Mellinet, classés au patrimoine nantais, sont conservés et réhabilités.

Elle se compose des secteurs UPmel1, UPmel2 et Upmel3 :

Le secteur UPmel1 est à dominante d'habitat individuel et intermédiaire attenant à des quartiers existants où l'habitat individuel est présent (hameaux).

Les secteurs UPmel2 et UPmel3, situés au cœur de l'opération, sont à dominante d'habitat collectif.

### **Article 1 – Zone UPmel – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais" et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3).

### **Article 2 – Zone UPmel – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de

l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant :

3. les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
5. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
  - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
  - enfin, pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais » et des « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
7. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1 du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
2. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
3. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## **Article 3 – Zone UPmel – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone UPmel – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Les réseaux d'assainissement existents, la construction nouvelle doit y être raccordée.

### **4.3 - Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone UPmel – Superficie minimale des terrains constructibles**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

## **Article 6 – Zone UPmel – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

En l'absence de mention d'implantation obligatoire figurant au document graphique, la construction doit s'implanter en limite d'emprise publique ou de voie ou en recul de 2 mètres minimum par rapport à cette limite. En cas d'alignement, des reculs ponctuels limités pour raison architecturale et technique sont autorisés.

## 6.1 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## Article 7 - Zone UPmel - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Règle générale

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait soit nul, soit au moins égal à 3 mètres, sauf indication différente portée au plan de zonage.

### 7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

4. dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## Article 8 – Zone UPmel- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

La distance entre les constructions sur le terrain d'assiette du projet est soit nulle, soit supérieure à 4 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

## 8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## Article 9 – Zone UPmel - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

## Article 10 – Zone UPmel - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - Les hauteurs maximales hors tout des constructions sont limitées à :

- 11 m en secteur UPmel 01
- 17 m en secteur UPmel 02
- 23 m en secteur UPmel 03

La hauteur peut être portée à 32 mètres dans les secteurs, mentionnés au plan graphique, comme destinés à comporter des émergences.

### 10.2 - Dispositions particulières

Des hauteurs supérieures à celles fixées ci-dessus, peuvent être admises ou imposées pour les travaux d'extension portant sur les constructions existantes dont les hauteurs, à la date d'approbation du PLU, sont supérieures à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux sont celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur destination impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes.

## Article 11 – Zone UPmel - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».



## 11.2- Constructions nouvelles

L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*.

### 11.2.1- Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

## 11.4 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.4.1 - Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

### 11.4.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

## 11.5 –Éléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais », « petit patrimoine »

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais et des petits patrimoines doit :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc ;
- permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
- garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

## Article 12 – Zone UPmel – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

##### 12.1.1.1 Pour les logements et les résidences services

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d’hébergement collectif :**

Pour les surfaces affectées à l’hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de Surface de Plancher pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de Surface de Plancher.

**12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d’hébergement hôtelier :**

Pour les surfaces affectées à l’hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de Surface de Plancher pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de Surface de Plancher.

**12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :**

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Centre d’agglomération, l’intérieur des boulevards XIXème	1place /200m² de Surface de Plancher	1 place /100 m² de Surface de Plancher

**12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

- jusqu’à 300 m² de surface de plancher: il n’est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m² de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m² de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m² ;
- à partir de 1000 m² de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche de 50m² de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m².

**12.1.5 - Pour les constructions à destination d’artisanat, d’industrie et d’entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de Surface de Plancher.

**12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

**12.1.7 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation -**

Pour tous les projets dont le terrain d’assiette est concerné même partiellement par la zone d’influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1.2, 4 ,5 du présent article.

**12.1.8- Opérations de réhabilitation, de changement d’affectation et d’extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d’affectation et d’extension d’une construction existante à la date d’approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l’opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l’opération.

### **12.1.9 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

#### **12.1.10 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Quelle que soit la destination de la construction, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100% de la norme dans le volume du bâtiment principal.

## **12.2 - Stationnement des deux roues non motorisées**

### **12.2.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :**

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### **12.2.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### **12.2.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

## **Article 13 – Zone UPmel – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Traitement des espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

#### **13.1.2 - Dans les reculs**

Les espaces libres dans les reculs tels que définis au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

#### **13.1.3 - Espaces de pleine terre**

En secteur UPmel1, au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être en pleine terre.

En secteur UPmel2, au moins 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être en pleine terre.

#### **13.1.4 - Terrasses ou toitures terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

Les espaces sur dalles non accessibles hors travaux de maintenance doivent être végétalisés.

#### **13.1.5 - Espaces verts paysagers existants ou à créer**

Ces espaces doivent faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 – Zone UPmel – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPp

*Caractère de la zone UPp : La zone est située en bord de Sèvre sur le site de l'institut de la Persagotière. Elle est destinée à recevoir des logements, des équipements, notamment liés aux personnes sourdes et malentendantes et des activités. Elle se compose de sous secteurs UPp1, UPp2, UPp3, UPp4 qui se différencient en fonction des hauteurs autorisées. La zone UPp fait l'objet d'une orientation d'aménagement décrite en pièce 4 du PLU.*

### Article 1 – Zone UPp – Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.
6. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais" et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3).

### Article 2 – Zone UPp – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
4. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
  - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;

- pour les séquences urbaines remarquables de type 1 et de type 2 lorsqu'il apparaît qu'elles ne compromettent pas la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent ;
  - pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais », « petits patrimoines » et des « séquences urbaines remarquables de type 1 et de type 2 » lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
5. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (pièces 4.1 : Persagottière) ;
  6. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
  7. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

## **Article 3 – Zone UPp – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

## **Article 4 – Zone Upp – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Les réseaux d'assainissement existents, la construction nouvelle doit y être raccordée.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone Upp – Superficie minimale des terrains constructibles**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

## **Article 6 – Zone Upp – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

### **6.1 - Règle générale**

En l'absence de mention d'implantation obligatoire figurant au document graphique, la construction doit s'implanter en limite d'emprise publique ou de voie et/ou en recul de 3 mètres minimum par rapport cette limite. Cette disposition ne s'applique pas au projet d'institut public en Upp2.

En cas d'alignement, des reculs ponctuels limités pour raison architecturale et technique sont autorisés.

Dans le cas de mention d'implantation obligatoire figurant au document graphique, les façades doivent s'implanter conformément à ces dispositions sur une hauteur de 3,5 mètres minimum mesurée à partir du sol avant travaux, avec possibilité de reculs ponctuels limités pour raison architecturale et technique. Le recul est autorisé au-delà de la hauteur minimum de 3,5 mètres.

Des terrasses pourront être autorisées au delà de l'alignement obligatoire figurant au document graphique dans la limite de 2 mètres.

Dans le cas où les façades comportent une surface importante de saillies, balcons, oriels l'implantation des constructions pourra se faire à l'aplomb de ces éléments.

### **6.2 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :



- dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- mise en valeur d'un espace boisé classé ;
- mise en valeur des éléments identifiés au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine »;
- dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

### 6.3 - Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## Article 7 - Zone UPp - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Règle générale

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

### 7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- pour la mise en valeur d'un espace boisé classé ;
- pour la mise en valeur des éléments identifiés au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine »;
- dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

## Article 8 – Zone UPp- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

La distance entre les constructions sur le terrain d'assiette du projet est soit nulle, soit supérieure à 3 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, orielles doivent être pris en compte.

### 8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## Article 9 – Zone UPp - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 70%.

## Article 10 – Zone UPp - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - Les constructions neuves

Les hauteurs maximales hors tout des constructions sont limitées à :

Secteurs	Hauteur hors tout	Nombre maximum de niveaux autorisés
UPp1	7 m	R+1
UPp2	14,5 m	R+3
UPp3	18 m	R+4
UPp4	21,50	R+6

Une hauteur « hors tout » de 3,50 mètres est toujours admise par rapport au niveau du sol existant avant travaux.

### 10.2 - Dispositions particulières

Des hauteurs supérieures à celles fixées ci-dessus, peuvent être admises ou imposées pour les travaux d'extension portant sur les constructions existantes dont les hauteurs, à la date d'approbation du PLU, sont supérieures à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux sont celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur destination impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes.

Pour le château de la Persagotière une extension pourra se faire dans un volume défini par les éléments suivants :

- la hauteur de l'extension ne devra pas excéder la hauteur de la corniche existante
- dans une profondeur compatible à celle du château

Pour la chapelle, une extension limitée pourra être autorisée.

## **Article 11 – Zone UPp - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **11.2 - Aménagement de constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

### **11.3 - Constructions nouvelles**

**L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une *limite à atteindre*, mais une *limite à ne pas dépasser*. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes si elles sont destinées à perdurer (patrimoine nantais).

#### **11.3.1 - Façades et pignons**

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine.

### **11.4 - Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions**

#### **11.4.1 - Clôtures**

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

### 11.4.2 - Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

### 11.5 - Eléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais », « petit patrimoine ».

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais et des petits patrimoines doit :

- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc... ;
- permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
- garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

## Article 12 – Zone UPp – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation, hors hébergement collectif :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et les structures d'hébergement collectif:

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1 pl / 150m Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

#### **12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

### **12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation**

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1. 2, 4, 5 du présent article.

### **12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### **12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## 12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

Pour les bureaux et les habitations, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100 % de la norme en sous sol dans un volume construit. Cette disposition ne s'applique pas au projet de mise en valeur du château et de la chapelle.

## 12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées

### 12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher - de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### 12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### 12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## Article 13 – Zone UPp – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

### 13.1 - Traitement des espaces libres et plantations

#### 13.1.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

### **13.1.2 - Dans les reculs**

Les espaces libres dans les reculs tels que définit au chapitre 1-C doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

### **13.1.3 – Dans les continuités paysagères inscrites dans l’Orientation d’Aménagement (Pièce 4.1)**

Les continuités paysagères doivent faire l'objet d'un traitement paysager, elles doivent être libres de toutes constructions émergentes de hauteur supérieure à 0.60m.

### **13.1.4 - Terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

Les espaces sur dalles non accessibles hors travaux de maintenance doivent être végétalisés.

## **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 – Zone UPp – Coefficient d’occupation des sols**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPr

## Caractère de la zone UPr

*La zone UPr est une zone de renouvellement urbain destinée à recevoir des constructions à destination d'habitation, de services, d'activités, bureaux et de commerce dans le respect des objectifs de mixité urbaine, elle couvre un secteur délimité autour de la Route de Rennes depuis le secteur du Pont du Cens jusqu'au Cardo.*

*La zone UPr fait l'objet d'une orientation d'aménagement décrite en pièce 4 du PLU.*

*Elle se compose des secteurs UPr1, UPr2 :*

*Secteur UPr1, qui correspond à un tissu où les constructions seront implantées sur voie en front bâti à dominante continue avec une possibilité de constructions en second rang desservies par une cour.*

*Secteur UPr2, qui correspond à un tissu où les constructions seront implantées sur voie en front bâti (à dominante discontinue), l'objectif étant de construire en profondeur par rapport à la voie dans un système de cour avec transitions au regard du bâti existant.*

## Article 1 - Zone UPr - Occupations et utilisations du sol interdites

### Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes sauf celui prévu à l'article 2, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments du "patrimoine nantais", des « séquences urbaines remarquables de type 1 » et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19. du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) ;
7. le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux », les changements de destination des commerces et des activités artisanales implantés le long de ces voies en bureaux, et services financiers et bancaires, d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.
8. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dont la destination n'est pas du logement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;



## Article 2 - Zone UPr - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les constructions comportant les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité existante ou autorisée dans le quartier ;
5. le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et dans le cadre d'opération de logement locatif social adapté aux gens du voyage;
6. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L.151-19. du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) :
  - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
  - pour les séquences urbaines remarquables de type 1 et de type 2 lorsqu'il apparaît qu'elles ne compromettent pas la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent ;
  - pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais », « petits patrimoines » et des « séquences urbaines remarquables de type 1 et de type 2 » lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
7. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement pièce n°5.2.2.1. En cas de division du terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par la servitude ;
8. dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41,4° du code de l'urbanisme, l'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du PLU et les activités de commerces, bureaux, équipements situées en rez-de-chaussée de programmes de logements ;
9. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41.1° du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2.1 ;
10. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
11. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (pièces 4.1 : OA Route de Rennes

12. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

### **Article 3 - Zone UPr - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres , en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères sauf avis contraire des services compétents.

#### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

### **Article 4 - Zone UPr - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et condition de réalisation d'un assainissement non collectif**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

#### **4.2 - Assainissement : eaux pluviales et eaux usées**

##### **4.2.1 - Eaux usées**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

##### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les constructions nouvelles peuvent être raccordées au réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou à un système de stockage et d'infiltration des eaux pluviales.

Dans tous les cas, la réalisation du projet ne doit pas aggraver la situation existante du terrain d'assiette vis à vis de son environnement, avant la réalisation du projet.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles doivent être non visibles depuis les emprises publiques et voies sauf en cas d'impossibilité technique.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou les clôtures.

#### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

### **Article 5 - Zone UPr - Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

### **Article 6 - Zone UPr - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **6.1 - Règle générale**

Le recul de la façade principale du projet de construction déclenche l'application de la bande de constructibilité principale.

##### **6.1.1 - En secteur UPr1**

La façade principale des constructions doit être implantée en limite d'emprise publique ou de voie.

Dans le cas de logements situés au niveau rez de chaussée sur rue, celui-ci doit être implanté en recul de 2m par rapport à cette limite d'emprise publique ou de voie.

Toutefois, ce recul de 2m du rez-de-chaussée s'impose quelque soit sa vocation, le long du linéaire « implantation du rez-de-chaussée en recul imposé » indiqué dans l'orientation d'aménagement générale de la Route de Rennes, ainsi que les orientations d'aménagement du Pont du Cens et du Bout des Pavés (cf. pièce n°4.1 orientations d'aménagement) : entre les n°30 et 72 du côté est de la Route de Rennes.

### 6.1.2 - En secteur UPr2

La façade des constructions doit être implantée en recul de 2m par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Dans le cas de logements situés en rez-de-chaussée sur rue, celui-ci doit être implanté en recul de 4m par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

### 6.1.3 - Dans l'ensemble de la zone UPr

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigu du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions peut être imposée, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie.

## 6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors que figure aux plans de zonage une marge de recul graphique ou une ligne d'implantation obligatoire des constructions ;
2. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le 09/03/2007, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose,

Chacune de ces limites d'implantation différentes déclenchent l'application de la bande de constructibilité principale.

## 6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## **Article 7 - Zone UPr - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 - Règles d'implantation**

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de :

- 30 mètres, en secteur UPr1 ;
- 14 mètres, en secteur UPr2.

Dans le secteur UPr2, la bande de constructibilité principale peut être portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

#### **7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale**

##### **7.1.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur de la hauteur hors tout de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

L'implantation en limite séparative dans la bande de constructibilité principale est permise au niveau rez de chaussée à condition que 50 % au moins de ce linéaire sur voie ait une affectation de commerce et/ou d'activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service).

Le linéaire de façade restant peut être affecté notamment à l'implantation des locaux techniques (locaux vélos, locaux poubelles, transformateurs électriques...) ainsi qu'aux accès de la construction sans pouvoir être destinés au logement.

L'application la règle de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, dans chacun des secteurs, devra se faire en restant conforme aux dispositions de l'article 11 (cf. 11.3.1 - Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions).

##### **7.1.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives**

Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur hors tout qui n'excède pas 3,50 mètres, mesurée sur cette limite, ainsi que dans le retrait de 6 mètres par rapport à cette limite.

#### **7.1.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire**

Les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur hors tout qui n'excède pas 3,50 mètres, mesurée sur cette limite, ainsi que dans le retrait de 3 mètres par rapport à cette limite.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

## 7.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de patrimoine est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le 09/03/2007, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
4. lorsqu'il s'agit de la construction de piscines, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé.
6. la limite de protection d'un espace boisé classés.

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

### 8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être soit nulle, soit au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons, oriels.

Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé.

### 8.2 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le 09/03/2007, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## Article 9 - Zone UPr - Emprise au sol des constructions

Sans objet

## Article 10 - Zone UPr - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies à l'article 7.

### **10.1 - Dans la bande de constructibilité principale**

La hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 16 mètres.

### **10.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire**

La hauteur hors tout des constructions est limitée à 6 mètres.

### **10.3 - Dispositions particulières**

#### **10.3.1- Secteurs d'émergence**

Dans les secteurs d'émergence indiqués dans les orientations d'aménagement particulières du Bout des Pavés et du Pont du Cens (pièces 4,1 orientations d'aménagement) la hauteur hors tout admise des constructions est de 22 mètres.

#### **10.3.2- Rez-de-Chaussée commercial ou artisanal**

Dans l'hypothèse d'un rez-de-chaussée affecté à une activité de commerce ou d'artisanat occupant au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond de ce niveau doit être au minimum de 4 mètres.

Dans cette même hypothèse, la hauteur de la construction peut être augmentée de 1,50 mètre pour réaliser une sur-hauteur du rez-de-chaussée.

#### **10.3.3- Autres dispositions particulières**

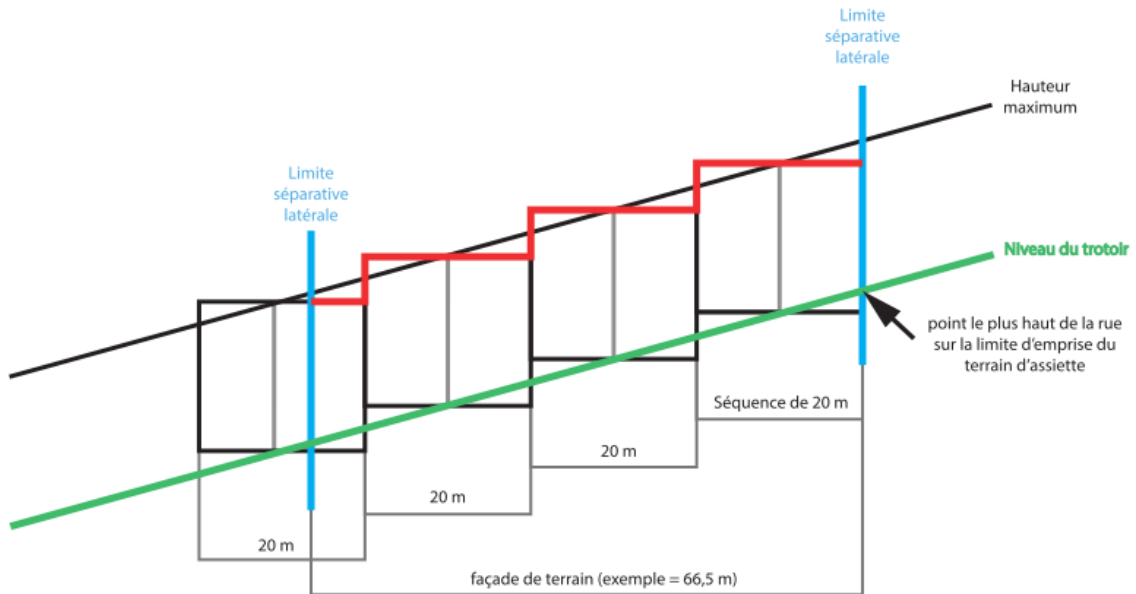
Des hauteurs différentes de celles visées au paragraphe 10.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, le 09/03/2007, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
2. En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes.

### **10.4 – Les voies en pente**

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une emprise publique ou voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette emprise publique ou voie est mesurée par séquences successives de 20 mètres maximum de long, à partir de la limite séparative latérale située au point le plus haut, et au milieu de chacune de ces séquences (voir schéma ci-dessous).

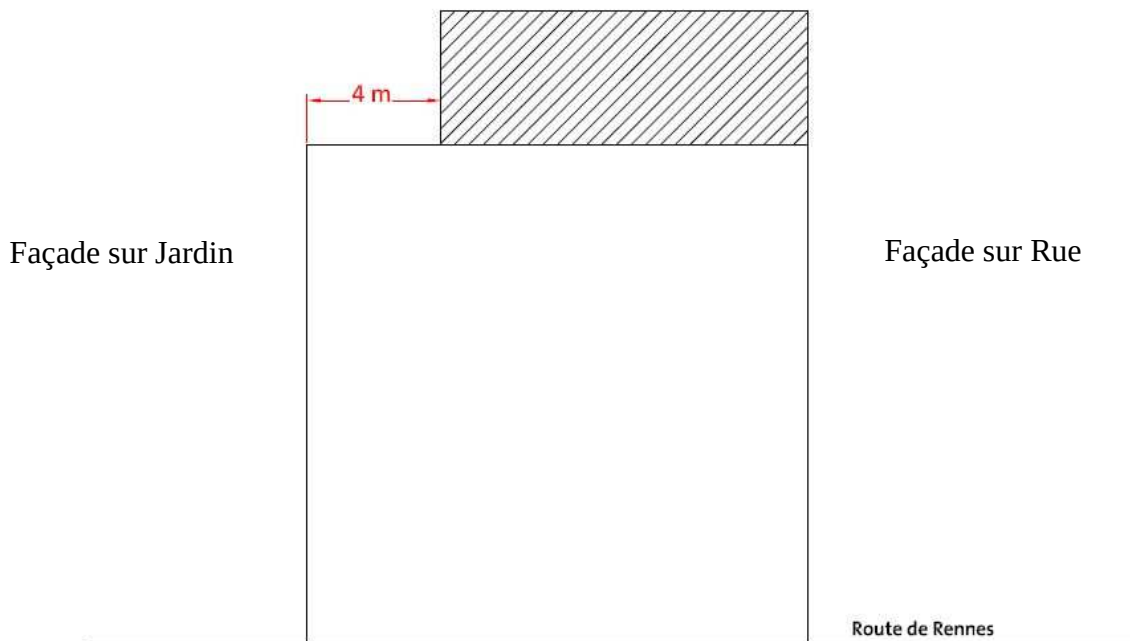
Dans le cas d'une façade constructible ayant une longueur inférieure à 20 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



**10.5 - Bonification pour présence d'activité en rez-de-chaussée**

Dans l'hypothèse d'un rez-de-chaussée affecté à une activité de commerce et d'artisanat, occupant au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée, à l'intérieur des périmètres des Orientations d'Aménagement Particulières du Bout des Pavés et du Pont du Cens, la hauteur hors tout des constructions autorisée, telle que visée au paragraphe 10.1, peut-être majorée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire

Ce niveau devra respecter le principe de composition décrit au schéma ci-dessous :





## Article 11 – Zone Upr – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2 - Constructions existantes : aménagement et restauration

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

#### 11.2.1 - Façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

1. les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
2. les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, ...);
3. les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, ...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

#### 11.2.2 - Couverture

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

#### 11.2.3 - Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

1. un ouvrage en pierre de taille ;
2. un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie, ...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

## 11.3 - Constructions nouvelles

### 11.3.1 - Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

L'innovation et la qualité architecturales guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une limite à atteindre, mais une limite à ne pas dépasser. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes destinées à perdurer.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions :

1. **dans le secteur UPr1**, il est exigé, pour toutes les façades de constructions ayant une longueur sur voie de plus de 40 mètres, un minimum de 15% de vide à répartir sur la façade de la construction. Cette obligation peut être satisfaite par un ou des fractionnements.

Le fractionnement est un espace ouvert, situé au dessus du niveau de rez-de-chaussée, le socle, soit un espace non construit entre deux bâtiments :

- sur une profondeur égale à celle de la construction ;
- sur une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur du fractionnement (au dessus du socle), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les balcons et les passerelles peuvent y être admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots.

2. **dans le secteur UPr2**, il est exigé, pour toutes les façades de constructions ayant une longueur sur voie de plus de 40 mètres, un minimum de 15% de vide à répartir sur la façade de la construction. Cette obligation doit être satisfaite par une ou des césures.

La césure a pour objectif de rompre un linéaire bâti ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot. Il s'agit d'un espace ouvert, qui devra être si possible le lieu de la distribution de la cour :

- sur une hauteur et une profondeur égale à celle de la construction ;
- sur une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

Les balcons et les passerelles peuvent être admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots.

### 11.3.2 - Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade, en particulier dans leur partie supérieure, pour laquelle des retraits peuvent être exigés. Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut.

Le prolongement éventuel de conduits de fumée doit être soigneusement traité.

Façades principales (donnant sur les voies ou espaces publics)

Le plan – ou les plans – de façade donnant sur les voies ou espaces publics façonnent la ville ; ils revêtent donc une importance fondamentale.

Afin de s'assurer de la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée si elle est importante, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...) si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais, séquences urbaines, secteur Uap, UBp...).

Si des encorbellements sont prévus (oriels, etc....), une attention particulière sera portée à l'aspect de leur sous-face.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

La résistance aux chocs du soubassement est essentielle ; les matériaux employés doivent garantir sa pérennité (surtout lorsque l'immeuble est implanté en limite du domaine public).

### **11.3.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins si ces derniers sont destinés à perdurer (patrimoine nantais, séquences urbaines, secteur UBp).

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. D'éventuelles excroissances peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

## **11.4 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public**

### **11.4.1 - Rez-de-Chaussée**

Outre la pérennité exigée pour les matériaux de soubassement des immeubles, les rez-de-chaussée bordant le domaine public doivent :

- d'une part, être libérés le plus largement possible de l'implantation de locaux aveugles en façade, de manière à limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine ;
- d'autre part, pouvoir bénéficier d'une hauteur sous plafond importante, lorsqu'ils sont notamment affectés au commerce.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés dans les ouvrages de manière à les dissimuler.

### **11.4.2.- Devantures**

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine. Elles doivent donc satisfaire aux prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, ...).

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs, etc. et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette (rez-de-chaussée entresolé par exemple).

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie (sauf impossibilité architecturale ou technique avérée), et les dispositifs de protection ne doivent pas supprimer la transparence visuelle.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture.

#### **11.4 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5-III,2° du Code de l'urbanisme)**

Éléments identifiés au plan de zonage et définis aux articles 1 et 2 du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine » ou « séquences urbaines remarquables de type 1 et 2 »,

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article ° L. 123-1-5,7° du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

Dans ce cadre, toute intervention concernant des patrimoines nantais, des séquences urbaine de type 1 et des petits patrimoines doit :

1. respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles (porches, halls d'entrée, ...), en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
2. respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les devantures, les couvertures, etc.... ;
3. permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
4. renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
5. garantir une qualité de traitement des espaces libres à ses abords immédiats.

Pour les séquences urbaines de type 2, toute construction nouvelle doit tenir compte des éléments de rythme, gabarit, volumétrie et d'implantation qui caractérisent la séquence urbaine.

#### **11.5 - Dispositions diverses**

##### **11-5-1 Clôture et traitement entre l'espace public et les constructions**

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale, la conservation et la restauration de ces murs devient prépondérante.

### 11-5-2 Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

## Article 12 - Zone UPr - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### 12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

#### 12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

##### 12.1.1.1 Pour les logements, individuels, collectifs et les résidences services:

Pour les logements collectifs et les résidences services, Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les logements individuels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

##### 12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### 12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux

Pour les bureaux, en fonction des périmètres d'influence des stations de transports collectifs structurants (TER, Tramway, busway, chronobus), il est exigé les normes suivantes :

Périmètres	Normes minimales	Normes maximales
Secteurs centraux : île de Nantes, abord de la gare Pré-Gauchet Malakoff, Madeleine Champs de Mars	Pas de norme mini	1pl/ 120m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Centre d'agglomération l'intérieur des boulevards XIXème	1pl/200m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Intérieur Périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1pl/100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	1 pl / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher:
Hors périmètre	1 pl / 50 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.

Lorsqu'une parcelle est concernée partiellement par un des périmètres desservis par les transports collectifs. La règle s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

#### 12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce

- jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il n'est imposé aucune place ;
- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher: il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### 12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### 12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

#### 12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1.2, 3, 4, 5 du présent article.

#### 12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

## 12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher .de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## 12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureaux : les aires de stationnement doivent être réalisées pour 50 % au moins de la norme dans un volume construit.

## 12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées

### 12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieur à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher - de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup>de Surface de Plancher

### 12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.

### 12.6.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

## **Article 13 - Zone UPr - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique.

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

Au moins 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet, hors marge de recul, doivent être constitués d'espaces verts.

### **13.2 - Dans le recul**

Les espaces libres situés dans le recul de la construction, mais aussi dans le recul supplémentaire du rez de chaussée quand il est imposé, doivent être particulièrement soigné et faire l'objet d'un traitement paysager et/ou végétalisé.

### **13.3 - Espaces de pleine terre**

Au moins 25 % de la superficie de la bande de constructibilité secondaire du terrain d'assiette du projet doivent être de pleine terre.

### **13.4 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### **13.5 - Terrasses**

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

### **13.5 - Dispositions particulières**

#### **13.5.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.



**13.5.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme.

**Article 14 - Zone UPr - Coefficient d'occupation des sols**

Le COS n'est pas limité.

## **CHAPITRE III –**

---

---

# **LES ZONES À URBANISER**

---

---



## DISPOSITIONS POUR LES ZONES 1AU

*La zone 1AU constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation est régie par l'article 2 du présent règlement.*

*Seul un secteur 1AUM existe sur le territoire de Nantes, il s'agit du terrain du Bêle Champ de Manoeuvres destiné à recevoir de grands équipements publics d'Etat.*

### **Article 1 – Zone 1AUM – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées à la réalisation, au fonctionnement, à l'entretien et/ou au gardiennage des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles expressément prévues à l'article 2.

### **Article 2 – Zone 1AUM – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation, au fonctionnement, à l'entretien et/ou au gardiennage des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont admises dès lors :

1. qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteurs et par le règlement (pièces 4.1 : Le Bêle/Champs de Manoeuvre) ;
2. qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°5.2.4 du PLU) ;
3. qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement, notamment en ce qui concerne la desserte du terrain par les réseaux d'eau et d'électricité.
4. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

### **Article 3 – Zone 1AUM – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1 – Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

**3.2.1** - Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

**3.2.2** - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui, présenterait une gêne ou un risque pour la population peut être interdit

## **Article 4 – Zone 1AUm – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées**

Les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

### **4.3 - Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone 1AUm – Superficie minimale des terrains constructibles**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

## **Article 6 – Zone 1AUm – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques**

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 9 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie.

## 6.1 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

### **Article 7 - Zone 1AUm - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si la construction projetée a une hauteur supérieure à 3,50 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait au moins égal à 9 mètres par rapport aux limites séparatives.

Si la construction projetée a une hauteur au plus égale à 3,50 mètres, le retrait, entre celle-ci et les limites latérales séparatives doit être au moins égal à 3 mètres.

### **Article 8 – Zone 1AUm Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance des constructions les unes par rapport aux autres, doit être soit nulle soit au moins égale à 6 mètres.

### **Article 9 – Zone 1UAm - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol n'est pas limitée.

### **Article 10 – Zone 1AUm - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale n'est pas limitée.

### **Article 11 – Zone 1AUm - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés 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 12 – Zone 1AUm – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

AVERTISSEMENT :

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

### **12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles**

#### **12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :**

##### **12.1.1.1 Pour les logements collectifs et les résidences services:**

il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les logements individuels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

##### **12.1.1.2- Pour les constructions à destination de structures d'hébergement collectif :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de -Surface de Plancher.

#### **12.1.2 - Pour les constructions à destination de structures d'hébergement hôtelier :**

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### **12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### **12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est imposé aucune place ;

- de 300 à 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup> ;
- à partir de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 2 places par tranche 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;

- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

## 12.2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

## 12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## 12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

## 12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées pour les constructions nouvelles

### 12.5.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 2500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entre 2500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### 12.5.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés, il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher comprise entre 300 et 5000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà.



### **12.5.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité

### **Article 13 – Zone 1AUm – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Non réglementé.

### **Article 14 – Zone 1AUm – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS POUR LES ZONES 2AU

*La zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.*

*La zone est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.*

### **Article 1 – Zone 2AU – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

### **Article 2 – Zone 2AU – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés aux réseaux ;
- l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

### **Article 3 - Zone 2AU – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **Article 4 - Zone 2AU – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

Non réglementé.

### **Article 5 - Zone 2AU – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article 6 - Zone 2AU – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

### **Article 7- Zone 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur « hors tout » effective en tout point de la construction projetée, avec un minimum de 6 mètres.

### **Article 8 - Zone 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9 - Zone 2AU - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10 - Zone 2AU - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

### **Article 11 - Zone 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

Non réglementé

**Article 12 - Zone 2AU - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**Article 13 - Zone 2AU - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Non réglementé.



# CHAPITRE - IV

---

---

## LES ZONES NATURELLES

---

---



## DISPOSITIONS POUR LES ZONES NN

*La zone NN constitue une zone de protection d'espaces naturels d'intérêt paysager ou écologique.*

*Elle comprend un secteur NNa, qui regroupe des milieux sensibles d'intérêt écologique qui nécessite une protection stricte et totale, et un secteur NNb qui couvre les espaces naturels susceptibles de recevoir les sentiers pédestres de découverte des vallées : Loire, Erdre, Sèvre, Cens, Chézine, Gesvres, Renards, Etang Hervé, Gohards... et les liaisons entre ces vallées.*

### Article 1 – Zone NN – Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;

### Article 2 – Zone NN – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 2.1 - Dans le secteur NNa:

Sont admis, à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à l'étude, l'entretien et à la protection de la zone considérée.

dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

#### 2.2 - Dans le secteur NNb :

Sont admis, à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les aménagements, les ouvrages et installations directement nécessaires à l'étude et à la protection de la zone considérée et à la gestion de la fréquentation du public notamment les cheminements piétons et les sanitaires, ainsi que le mobilier urbain nécessaire à la desserte fluviale, à l'exclusion des places de stationnement, ainsi que la réhabilitation des « patrimoines nantais » et des « petits patrimoines ».

dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

### Article 3 - Zone NN – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En secteur NNa, toute création d'accès ou de voirie est interdite.

En secteur NNb, toute création d'accès ou de voirie doit faire l'objet d'un aménagement paysager.



#### **Article 4 - Zone NN – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement non collectif**

En secteur NNa, toute création de réseaux dans cette zone est interdite.  
En secteur NNb, toute création de réseaux doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### **Article 5 - Zone NN – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article 6 – Zone NN – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite d'emprise publique ou voie, soit en recul. En cas d'implantation en recul, celui-ci doit être au moins égal à 9 mètres.

#### **Article 7 – Zone NN – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

#### **Article 8 – Zone NN – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article 9 – Zone NN – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article 10 – Zone NN – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de la construction doit lui permettre de s'intégrer dans les masses boisées existantes ou à créer.

## **Article 11 – Zone NN – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au *"caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

### **11.2 - Eléments identifiés au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine ».**

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

## **Article 12 – Zone NN – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

## **Article 13 – Zone NN – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Dispositions générales**

Les abords de la construction ainsi que tous les aménagements doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le paysage et à l'amélioration du cadre de vie. Dans ce cadre, leur traitement paysager doit tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin d'en constituer un accompagnement harmonieux ;
- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;

- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin d'y apporter une réponse adaptée.

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

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## DISPOSITIONS A LA ZONE NL

*La zone NL caractérise des espaces naturels destinés à être aménagés pour des activités sportives et de loisirs de plein air (les services collectifs sont autorisés mais ce n'est pas la vocation première de la zone).*

### Article 1 – Zone NL – Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdites :

1. toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
2. la démolition ou la modification de certains éléments du « patrimoine nantais » et du « petit patrimoine » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2. (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3).

### Article 2 – Zone NL – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;
2. les constructions directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites et des équipements sur le site;
3. les constructions ou installations directement nécessaires à l'accueil du public et à l'animation du site notamment, les kiosques, sanitaires, débits de boisson et restauration ;
4. l'aménagement du terrain de camping et de caravanage du Petit Port ;
5. les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exercice d'activités de jardinage ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3) ;
  - pour les « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine,
  - pour l'ensemble des catégories : « patrimoines nantais » et « petits patrimoines » lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette ;
7. dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux y sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en terme de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. »

### Article 3 – Zone NL – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

### 3.2 - Conditions d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

En outre, l'accès est interdit sur les voies suivantes : A11, périphérique.

## Article 4 – Zone NL – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### 4.2 - Assainissement, eaux pluviales et eaux usées

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### 4.3 - Réseaux divers

Dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

### 4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

## **Article 5 - Zone NL – Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseau, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## **Article 6 – Zone NL – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite d'emprise publique ou voie, soit en recul. En cas d'implantation en recul, celui-ci doit être au moins égal à 9 mètres.

### **6.1 – Saillies**

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
  - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
  - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
  - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

## **Article 7 – Zone NL – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

## **Article 8 – Zone NL – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance d'une construction par rapport à une autre doit être soit nulle, soit au moins égale à 9 mètres.

## Article 9 – Zone NL – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article 10 – Zone NL – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de la construction doit lui permettre de s'intégrer dans les masses boisées existantes ou à créer.

## Article 11 – Zone NL – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### 11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au *"caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

### 11.2 –Éléments identifiés au plan de zonage et définis au chapitre 1-C du présent règlement, par les termes : « patrimoine nantais » « petit patrimoine ».

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain nantais.

## Article 12 – Zone NL – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature et de la destination du projet ;
- du taux et du rythme de sa fréquentation ;

- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

## **Article 13 – Zone NL – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **13.1 - Dispositions générales**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le paysage et à l'amélioration du cadre de vie. Dans ce cadre, leur traitement paysager doit tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin d'en constituer un accompagnement harmonieux ;
- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin d'y apporter une réponse adaptée.

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

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **13.3 - Espaces verts paysagers existants ou à créer**

Ces espaces doivent faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.





## DISPOSITIONS A LA ZONE NE

*La zone NE caractérise les espaces en eau de la Loire, de l'Erdre et de la Sèvre.*

### **Article 1 – Zone NE – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

### **Article 2 – Zone NE – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis, dès lors qu'ils ne portent atteinte, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les ouvrages et installations directement nécessaires à l'entretien des plans d'eau, à la navigation, activités portuaires.

### **Article 3 - Zone NE – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès nécessaires au fonctionnement des destinations autorisées dans la zone ne peuvent être réalisés que par des estacades, ducs d'Albe, pontons flottants, ponts et passerelles, à l'exclusion des remblais.

### **Article 4 - Zone NE – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement non collectif**

Les ouvrages, constructions ou bâtiments flottants autorisés dans la zone doivent être raccordés aux réseaux nécessaires à leur fonctionnement.

### **Article 5 - Zone NE – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **Article 6 – Zone NE – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies**

Les constructions peuvent s'implanter sans condition.

## **Article 7 – Zone NE – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sans condition.

## **Article 8 – Zone NE – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 – Zone NE – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 – Zone NE – Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article 11 – Zone NE – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au *"caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;

- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

### **Article 12 – Zone NE – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

### **Article 13 – Zone NE – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le paysage et à l'amélioration du cadre de vie. Dans ce cadre, leur traitement paysager doit tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin d'en constituer un accompagnement harmonieux ;
- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du site afin d'y apporter une réponse adaptée.

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