

Le parc de la Sèvre est concerné par 3 zonages :

- Un zonage Ns correspondant aux secteurs naturels remarquables du PLUm. La partie en Ns accueille l'actuel parking voué à être désartificialisé et renaturé et en partie le futur parking.
- Un zonage Us correspondant aux secteurs de grands équipements d'intérêts collectifs ou de services publics. Une très grande partie du futur parking est prévu sur cette zone.
- Un zonage Ne en limite correspondant aux secteurs naturels des cours d'eau navigables en l'occurrence la Sèvre nantaise dans le cas présent.

Il convient de noter que les alignements d'arbres (et ripisylves relictuelles) localisés sur le parc de la Sèvre le long du cours d'eau sont classés en espace paysager à protéger. Le règlement écrit du PLUm précise qu'un espace paysager à protéger est un « *élément tel que haie, zone humide, cœur d'îlot, boisement ou ensemble paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental. Dans le cas où un terrain est concerné par un Espace Paysager à Protéger identifié au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet Espace Paysager à Protéger. Plus précisément concernant les zones humides ou les fossés : les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide ou de ce fossé, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.* »

Ces sujets arborés concerné par l'EPP du parc de la Sèvre sont en mauvais sanitaire (dégradations liées aux anciennes coupes et vitalité faible) et seront supprimés sans que cela ne porte atteinte à l'intégrité de l'espace paysager à protéger (ces sujets, des marronniers, seront remplacés par des essences locales, adaptées au contexte local et au changement climatique). Les mesures de réduction en phase travaux (mise en défens des zones sensibles, adaptation des emprises des travaux et zones de circulation des engins de chantier, etc.) permettront de préserver le reste de l'EPP.

Aucun espace boisé classé ou « espace paysager à protéger – zone humide » ne sont identifiés sur le parc de la Sèvre.

Le règlement associé à la zone Us et aux zones naturelles est présenté ci-après.

Annexe 7 : plan de zonage

Dossier cas par cas pour la requalification
du parc de la Sèvre

Nantes Métropole et commune de Vertou



Zonage du PLUm et prescriptions

Dossier cas par cas - Requalification du parc
de la Sèvre

Légende

Parc de la Sèvre

Zonage du PLUm

Ne

Ns

US

Autres zonages

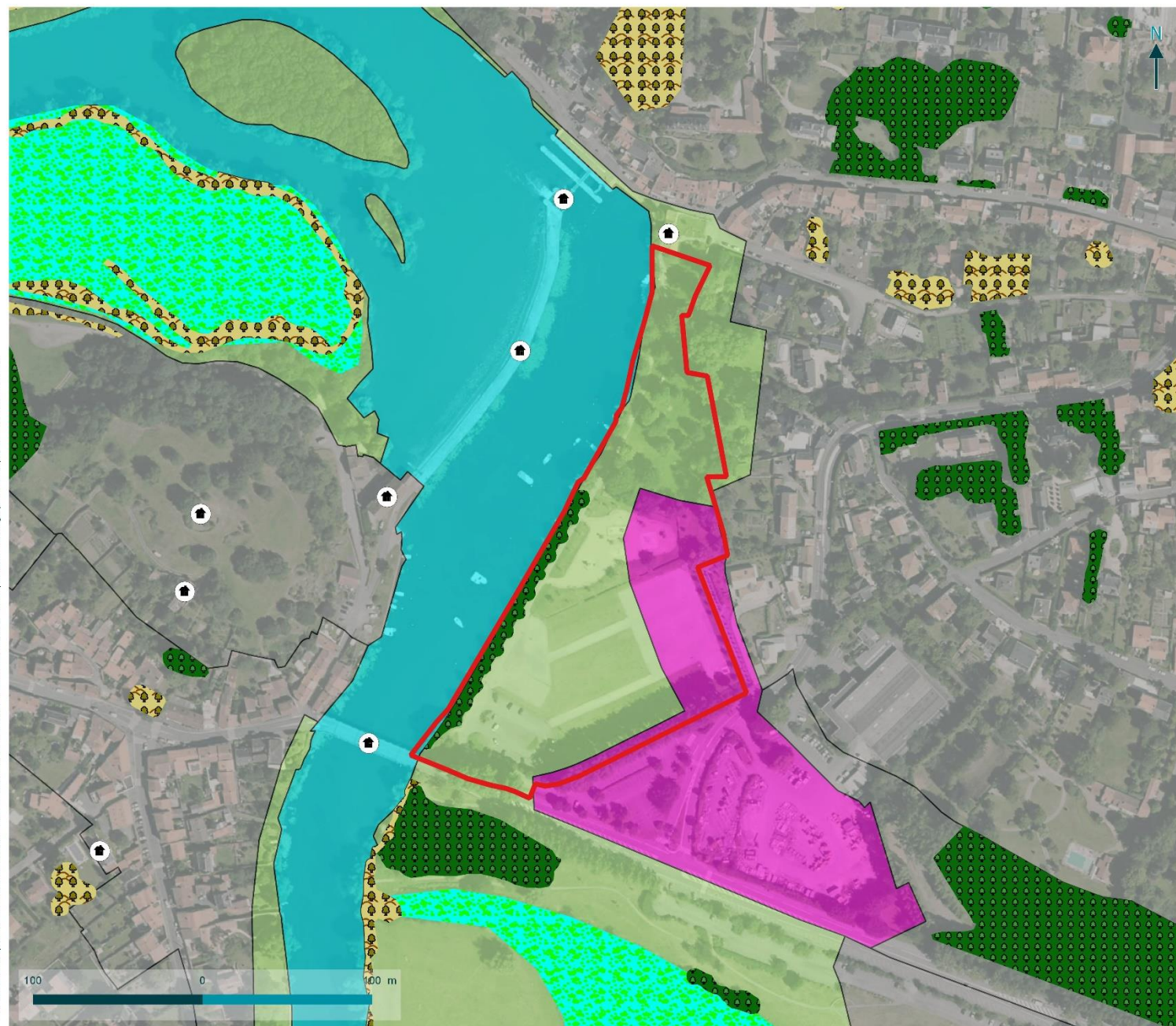
Prescriptions

Espace paysager à protéger

Espace paysager à protéger - zone
humide

Espace boisé classé

Patrimoine bâti repéré au PLUm



1. LES ZONES URBAINES

1.3 Dispositions applicables à la zone US

CHAPITRE A

ZONE US – DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

La zone **US** est dédiée aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole (recherche, enseignement supérieur, sport, culture, loisirs, gestion des déchets, transports, énergie...) ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux.

Elle comprend également un secteur spécifique USgv, dédié aux aires d'accueil des gens du voyage ainsi qu'aux terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues en 1^{re} partie « *Les dispositions communes à toutes les zones* », complétées par les dispositions suivantes.

ARTICLE A.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

Dans toute la zone **US**, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions*, ouvrages et installations relevant de la destination *Habitation** et des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail**, *Commerce de gros**, *Bureau** et *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2;
- Les constructions*, ouvrages et installations relevant de la sous-destination *Industrie**;
- Les constructions*, ouvrages et installations relevant de la sous-destination *Exploitation agricole** à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2;
- Les constructions*, ouvrages et installations relevant de la sous-destination *Entrepôt** à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2;
- Les dépôts non couverts de matériaux;
- Dans le sous-secteur USgv, les constructions*, occupations et utilisations du sol non expressément admises à l'article A.2.

ARTICLE A.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

Dans toute la zone **US** à l'exception du secteur USgv :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions*, extensions, réhabilitations, ouvrages et installations relevant de la sous-destination *Bureau** et *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** dès lorsqu'ils sont directement nécessaires à une activité exercée dans la zone;
- Les locaux à usage de logement de fonction ou de gardiennage dès lors qu'ils sont intégrés dans le volume de la construction* à laquelle cet usage est lié;
- Les constructions*, extensions, réhabilitations, ouvrages et installations relevant de la sous-destination *Entrepôt** dès lors qu'ils sont liés à une activité exercée sur le même terrain d'assiette* ou sur un terrain contigu*;
- L'extension de constructions* ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUm ayant une destination ou une sous-destination interdite dans la zone, dans une limite de 50 m² de surface de plancher;
- Les annexes*;
- Les constructions*, ouvrages et installations relevant de la sous-destination *Exploitation agricole** dans le cadre d'une agriculture urbaine* à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

Dans le secteur USgv :

Sont exclusivement admis dans le secteur USgv :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ainsi que les terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage et les équipements collectifs qui s'y rattachent;
- Le stationnement des caravanes

US

RÈGLEMENT DE ZONES

2^e PARTIE

2. LES ZONES À URBANISER

CHAPITRE B

ZONE US - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE
ET PAYSAGÈREARTICLE B.1 – Implantation et
volumétrie des constructions*

B.1.1 Implantation des constructions*

B.1.1.1 Implantation des constructions par
rapport aux emprises publiques et voies*

Sauf indication contraire figurant au règlement graphique, les constructions* doivent être implantées soit à l'alignement* soit avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie*.

Une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues à l'article B.1.1.1. de la 1^{re} partie au 4.2 « Les autres dispositions communes à toutes les zones » afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.

B.1.1.2 Implantation des constructions par
rapport aux limites séparatives* latérales et
de fond de parcelle*

Les constructions* doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*; ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur H* de la construction* sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Toutefois les constructions* peuvent être implantées en limites séparatives* dès lors qu'elles ont une hauteur maximale* de 3,50 mètres, mesurée sur la limite séparative*.

Une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues à l'article B.1.1.2. de la 1^{re} partie au 4.2 « Les autres dispositions communes à toutes les zones » afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.

B.1.1.3 Implantation des constructions les
unes par rapport aux autres sur une même
unité foncière**

Lorsque deux constructions* sur une même unité foncière ne sont pas contiguës* la distance les séparant doit être en tout point au moins égale à la moitié de la construction* la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

B.1.2 Volumétrie des constructions*

B.1.2.1 Hauteur des constructions**

Dans toute la zone US à l'exception du secteur USgv : Sauf règle graphique, la hauteur* des constructions* n'est pas limitée.

Dans le secteur USgv : Sauf règle graphique, la hauteur maximale* des constructions* est fixée à 6,50 mètres.

ARTICLE B.2 – Qualité urbaine,
architecturale, environnementale
et paysagère

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage des constructions* et à leur environnement.

ARTICLE B.3 – Traitement
environnemental et paysager
des espaces non bâtis et abords
des constructions*

B.3.1 Coefficient de biotope par surface*

Pour rappel, dans le cas où le projet est situé dans une OAP sectorielle prévoyant une application mutualisée des objectifs de CBS*, celui-ci ne s'applique pas à l'échelle du terrain d'assiette du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP et selon les dispositions spécifiques prévues en 1^{re} partie au B.3.2 paragraphe 8.

Tout projet de construction* neuve doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre a minima le CBS suivant :

- CBS de 0,3 ;
- Ou CBS de 0,2 si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est :
 - De 40 % pour une toiture à pente(s)
 - De 60 % pour une toiture terrasse

B.3.2 Traitement paysager
des espaces libres

Les espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. En cas de plantations, celles-ci doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement.

US

RÈGLEMENT DE ZONES

2^E PARTIE

3. LES ZONES AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIÈRE

3 LES ZONES AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIÈRE

3.2 Dispositions applicables à la **zone N**

N

RÈGLEMENT DE ZONES

2^E PARTIE

3. LES ZONES AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIÈRE

3.2 Dispositions applicables à la zone N

La **zone N** correspond à des espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites et des milieux naturels soit de l'existence ou du développement des exploitations forestières.

Zone spécialisée, elle permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, en autorisant de manière limitée les constructions* permettant la gestion et la mise en valeur de ces espaces.

La **zone N** comprend 6 secteurs :

- Le secteur **Nn** (*espaces naturels*) caractérise les espaces et milieux naturels de qualité ;
- Le secteur **Nf** (*espaces naturels de forêts*) correspond aux forêts (urbaines ou non) et aux boisements importants existants et/ou à créer ;

Le secteur **Nf** comprend 2 sous-secteurs correspondant aux espaces boisés ou forêts faisant l'objet d'une protection particulière liée au littoral :

- **Nf-littoral 1 (NfL1)**, sous-secteur situé dans la coupure d'urbanisation ;
- **Nf-littoral 2 (NfL2)**, sous-secteur correspondant aux autres espaces boisés protégés au titre des dispositions particulières au littoral.

- Le secteur **Ns** (*espaces naturels remarquables*) correspond aux zones naturelles remarquables d'intérêt supra métropolitain ;
- Le secteur **Ne** (*espaces naturels en eau*) correspond aux espaces en eau de la Loire, de l'Erdre et de la Sèvre ;

■ Le secteur **Nl** (*espaces naturels de loisirs*) correspond aux espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative, paysagère) ;

■ Le secteur **Ncl** (*espaces naturels à constructibilité limitée*) correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées localisés dans les espaces naturels et forestiers.

Le secteur **Ncl** comprend 5 sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- **Ncl1** : correspond à des constructions* isolées dédiées aux activités économiques ;
- **Ncl2** : dédié aux terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- **Ncl3** : dédié aux résidences démontables* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- **Ncl4** : dédié aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ;
- **Ncl Gohards (NclGo)** : secteur situé entre le vieux Doulon et les voies SNCF, intégré au projet d'aménagement des Gohards, et destiné à l'accueil et au développement de projets artistiques et professionnels autour des arts nomades.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Outre les règles énoncées ci-après, les constructions* doivent respecter les règles prévues en 1^{re} partie « Les dispositions communes à toutes les zones »,

CHAPITRE A

ZONE N – DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

Dans toute la zone sont interdites :

- Les piscines de plus de 25 m² à l'exception de celles autorisées à l'article en A.2 ci-dessous ;
- Les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées sous conditions à l'article A.2 ci-après.

3. LES ZONES AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIÈRE

ARTICLE A.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

Sont admises dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

1. Dans toute la zone N sont autorisés :

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

Cette autorisation s'applique également dans les secteurs Nf-littoral 2, Ns, Ne, Ncl.

2. Dans toute la zone N à l'exception des secteurs Ncl, Ne et Ns, Nf littoral-1 et Nf littoral-2 sont autorisés :

- L'extension*, la réhabilitation* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUm à destination* de *Logement** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher, cette surface d'extension intégrant celle des extensions déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent l'approbation du PLUm; les travaux autorisés étant destinés à un usage de logement;

- Les constructions* d'annexes* ou extensions d'annexes* de constructions existantes à la date d'approbation du PLUm relevant de la sous-destination *Logement**, dans les limites suivantes :

- Une emprise au sol* maximale de 25 m² pouvant inclure jusqu'à 25 m² de surface de plancher, cette surface de 25 m² intègre celle des annexes* et de leurs extensions déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent l'approbation du PLUm;
- Une hauteur maximale* de 3,50 mètres;
- Lorsque la construction à laquelle elle se rattache relève de la destination *Habitation**, l'annexe* ne peut avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire;
- Une distance maximale d'implantation de 30 mètres par rapport à l'habitation existante dont la construction* autorisée constitue l'annexe*;

- Le changement de destination* des patrimoines identifiés au règlement graphique en tant que patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination dès lors :

- Qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;

- Qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : *Logement**, *Artisanat et commerce de détail**, *Restauration**, *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, *Hébergement hôtelier et touristique**;

- Les extensions des constructions existantes identifiées au règlement graphique en tant que « *patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination* », dans une limite de 50 m² d'emprise au sol avec un maximum de 50 m² de surface de plancher dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la construction ;

- Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes* dont la destination* n'est pas autorisée dans la zone.

3. Dans les secteurs Nn et Nf sont également autorisés hors Nf littoral :

- Les constructions* et installations nécessaires à l'*Exploitation forestière**;

- Les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant une activité accessoire* d'une exploitation forestière en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation forestière, dans une construction existante* à la date d'approbation du PLUm, faisant éventuellement l'objet d'une extension limitée* d'emprise au sol* de 50 m² pouvant inclure 50 m² de surface de plancher ;

- Les constructions*, ouvrages et installations relevant de la sous destination *Locaux techniques et industriels des administrations publiques** sous réserve d'un traitement paysager qualitatif;

- Les constructions*, ouvrages et installations permettant la production d'énergie à partir de sources renouvelables, à condition qu'ils n'empêchent pas un usage agricole ou forestier de la parcelle sur laquelle ils sont implantés et que la technologie utilisée permette la remise en état du site;

- Les installations, ouvrages, constructions* relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics** permettant la gestion et la mise en valeur du secteur.

4. Dans le secteur Nf littoral-1 sont exclusivement autorisées :

- Les installations à ossature légère (ossature métallique ou bardage) ouvertes ou non, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière telles que les préfabriqués, les hangars agricoles, etc.;

- Les travaux nécessaires à la conservation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou forestière exercée;

3. LES ZONES AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIÈRE

■ Les extensions limitées des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUm, dans la limite de 25 m² de surface de plancher ;

■ Le changement de destination* des constructions identifiées au règlement graphique en tant que patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination dès lors :

• Qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;

• Qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : *Logement**, *Artisanat et commerce de détail**, *Restauration**, *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, *Hébergement hôtelier et touristique**.

5. Dans le secteur Nf littoral-2 sont exclusivement autorisés :

■ Les constructions et installations nécessaires à l'*Exploitation agricole et forestière**. Lorsque le projet est compris à l'intérieur des Espaces Proches du Rivage délimités au règlement graphique, ces constructions et installations autorisées doivent être situées en continuité d'une agglomération ou d'un hameau existant, en application de la loi Littoral.

■ Les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant une activité accessoire* d'une exploitation forestière en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation forestière, dans une construction existante* à la date d'approbation du PLUm ;

■ Les aménagements, équipements et installations directement nécessaires à la réalisation, à la gestion et à la mise en valeur des boisements ;

■ Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires ;

■ Les extensions limitées des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUm, dans la limite de 25 m² de surface de plancher, ainsi que les annexes* de construction dont la sous-destination est le *Logement** à condition qu'elles soient contiguës à la construction existante*, et qu'elle n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire ;

■ Le changement de destination* des constructions identifiées au règlement graphique en tant que patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination dès lors :

• Qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;

• Qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : *Logement**, *Artisanat et commerce de détail**, *Restauration**, *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, *Hébergement hôtelier et touristique**.

6. Dans le secteur Ns sont exclusivement autorisés :

■ Les constructions*, ouvrages, installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics** permettant la gestion et la mise en valeur du secteur ;

■ Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires et les observatoires ornithologiques, à l'exclusion des places de stationnement ;

■ Les travaux nécessaires à l'entretien ou à la réhabilitation de constructions existantes occupées (habitées ou en activité) à la date d'approbation du PLUm, n'entraînant pas de changement de destination,

■ Les extensions limitées* des constructions existantes* relevant de la sous-destination *Logement** à la date d'approbation du PLUm, dans la limite de 25 m² de surface de plancher, ainsi que les annexes* des constructions relevant de la sous-destination *Logement** à condition qu'elles soient contiguës à la construction existante*, et qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

7. Dans le secteur NI sont également autorisés :

■ Les constructions*, extensions, réhabilitations et installations nécessaires aux activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs dans la limite de 500m² de surface de plancher et sous réserve du respect du cadre naturel (terrains de football, aires de jeux, parcours sportifs, terrains de boules, jardins familiaux, etc.) ainsi que les cimetières paysagers ;

■ Les constructions*, extensions, réhabilitations et installations directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites, à l'accueil du public et à l'animation du site, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ;

N

RÈGLEMENT DE ZONES

2^e PARTIE

3. LES ZONES AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIÈRE

■ Les constructions*, réhabilitations et installations nécessaires à l'abri des animaux* dans l'objectif de permettre le recours à l'écopâturage, sous conditions d'insertion paysagère et de respect des caractéristiques suivantes :

• Pour les chevaux :

- Hauteur maximale autorisée : 3 m
- Emprise au sol maximale autorisée : 25 m²/ abri

• Pour les autres animaux :

- Hauteur maximale autorisée : 2 m
- Emprise au sol maximale autorisée : 10 m²/ abri
- 1 seul abri par unité foncière

■ Les terrains de camping spécialement aménagés et leur piscine collective. Dans ce cadre, les constructions* et extensions des constructions existantes nécessaires au fonctionnement du camping sont autorisées sous réserve du respect du cadre naturel et dans la limite de 500 m² de surface de plancher ;

■ Les annexes* à condition d'être implantées à une distance de moins de 30 mètres de la construction* principale, sauf dans le cas où l'annexe* est desservie par une autre voie que celle permettant l'accès à la construction* principale.

8. Dans le secteur Ne sont exclusivement autorisés :

■ Les constructions*, installations et ouvrages relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics** dès lors qu'ils sont directement nécessaires à l'entretien des plans d'eau et à la navigation et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

9. Dans le secteur Ncl sont exclusivement autorisés :

> En sous-secteur Ncl1 :

■ Les constructions* ou l'extension de constructions existantes* relevant de la destination* soit *Commerce et activités de services** à l'exception *Cinéma** soit *Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** à l'exception de la sous destination *Centre de congrès et d'exposition** ;

■ Les changements de destination* entre les différentes destinations mentionnées au paragraphe précédent.

> En sous-secteur Ncl2 :

■ Les extensions, les constructions*, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage dans les limites suivantes : une emprise au sol* au plus égale à 50 m², pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher ;

■ Y est également autorisé, le stationnement pendant plus de 3 mois des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> En sous-secteur Ncl3 :

Les résidences démontables* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

> En sous-secteur Ncl4 :

Les constructions*, extensions*, réhabilitations* d'ouvrages et installations relevant de la destination* *Équipement d'intérêt collectif et services publics**, à l'exception de la sous-destination *Salles d'art et de spectacles**.

> En sous-secteur Ncl Gohards :

À condition qu'elles respectent la vocation artistique de la zone ou soient nécessaires au fonctionnement du secteur :

■ Les constructions, ouvrages et installations relevant des sous destinations : *Salles d'art et de spectacles**, *Artisanat et commerce de détail**, *Restauration**, *Industrie** ;

■ Les habitations légères de loisirs et les caravanes.

CHAPITRE B

ZONE N - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE B.1 – Implantation et volumétrie des constructions*

B.1.1 Implantation des constructions*

B.1.1.1 Implantation des constructions* par rapport aux emprises publiques et voies*

Il n'est pas imposé de distance d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies*, sous réserve du respect des dispositions prévues en 1^{re} partie au 4.2 « Les autres dispositions communes à toutes les zones ».

3. LES ZONES AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIÈRE

Dans les sous-secteurs Ncl1, Ncl2, Ncl3, Ncl4 et NclGohards, l'implantation des constructions doit permettre d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement.

B.1.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions* peuvent être implantées soit en limite séparative* soit en retrait* des limites séparatives ; en cas de retrait* celui-ci doit alors être égal au moins à la hauteur* hors tout de la construction* sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans les sous-secteurs Ncl1, Ncl2, Ncl3, Ncl4 et NclGohards, l'implantation des constructions doit permettre d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement.

B.1.2 Volumétrie des constructions*

B.1.2.1 Emprise au sol des constructions**

> Dans le secteur NI :

L'emprise au sol* des constructions intégrant l'existant et l'extension est limitée à 10 % de la superficie du terrain d'assiette* du projet.

> Dans le sous-secteur Ncl Gohards :

L'emprise au sol* des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain d'assiette* du projet.

B.1.2.2 Hauteur des constructions**

Constructions* nouvelles

> Dans les secteurs Nn et Nf

Sauf règle graphique différente, la hauteur* des constructions* n'est pas limitée à l'exception des constructions* relevant de la destination *Habitation** dont la hauteur est limitée à 6,50 mètres.

> Dans le secteur NI

Sauf règle graphique différente, la hauteur* maximale des constructions* est limitée à 9 mètres.

> Dans les sous-secteurs Ncl

Sauf règle graphique différente, la hauteur* maximale des constructions* est limitée à 6,50 mètres.

Toutefois, en Ncl4, la hauteur* de l'extension d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUm est limitée à la hauteur de la construction existante*.

> Dans le sous-secteur Ncl Gohards :

La hauteur* maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

Extension de constructions existantes*

La hauteur de l'extension d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUm est limitée à la hauteur de la construction existante*.

ARTICLE B.2 – Clôtures

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues en 1^{re} partie au 4.2 « *Les autres dispositions communes à toutes les zones* », complétées par les dispositions suivantes.

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement.

Pour les constructions* relevant de la destination* *Habitation** : les clôtures doivent respecter une hauteur* maximale de 1,40 mètre en limite d'emprise publique ou de voie* et de 2 mètres en limite séparative*.

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

